

# GUTACHTEN



- Liegenschaft: GB 72151 Plescherken, EZ 152, BG Klagenfurt  
GST-Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7  
9074 Keutschach am See, Plescherken 60
- Auftrag: Ermittlung der Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte  
B-LNR 135 bis 141, 144 - 151, 154, 156 bis 167  
verbunden mit Wohnungseigentum an  
den KFZ-Stellplätzen P1, P2, P6, P7, P10 bis P12, P20 bis P23, P37, P38,  
P47, P48, P52, P57, P58, P63 Motorrad und  
den KFZ-Stellplätzen im Freien P64 bis P72
- Stichtag: 04.05.2026 (Tag des 2. Lokalausgleiches)
- Erstellt am: 10.05.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINES .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>1.1. AUFTRAGGEBER .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>1.2. AUFTRAG / ZWECK .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME .....</b>                | <b>6</b>  |
| <b>1.4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN .....</b>                          | <b>6</b>  |
| 1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen ..... | 7         |
| 1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen .....     | 8         |
| <b>1.5. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN .....</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>1.6. UMSATZSTEUER .....</b>                                       | <b>10</b> |
| <b>2. BEFUND .....</b>                                               | <b>11</b> |
| <b>2.1 GRUNDBUCHSTAND .....</b>                                      | <b>11</b> |
| <b>2.2 RECHTE UND LASTEN .....</b>                                   | <b>26</b> |
| <b>2.3 LAGE .....</b>                                                | <b>29</b> |
| 2.3.1. Individualverkehr .....                                       | 32        |
| 2.3.2. Kaufkraft.....                                                | 33        |
| <b>2.4 LIEGENSCHAFT .....</b>                                        | <b>34</b> |
| 2.4.1. Anschlüsse.....                                               | 34        |
| 2.4.2. Fläche, Konfiguration und Topographie.....                    | 34        |
| 2.4.3. Lärm .....                                                    | 37        |
| 2.4.4. Kontamination.....                                            | 37        |
| 2.4.5. Radonpotential.....                                           | 39        |
| 2.4.6. HORA .....                                                    | 40        |
| 2.4.7. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen.....                | 42        |
| <b>2.5 RECHTSFORM.....</b>                                           | <b>43</b> |
| <b>2.6 WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG .....</b>                            | <b>44</b> |
| <b>2.7 WOHNHAUSANLAGE.....</b>                                       | <b>45</b> |
| <b>2.8 GEGENSTAND DER BEWERTUNG .....</b>                            | <b>52</b> |
| 2.8.1. Haus F - Tiefgarage 1 .....                                   | 52        |
| 2.8.2. Haus F - KFZ-Stellplätze im Freien .....                      | 53        |
| 2.8.3. Haus A - Tiefgarage 2.....                                    | 54        |
| 2.8.4. Haus D - Tiefgarage 3 .....                                   | 55        |
| 2.8.5. Haus E - Tiefgarage 4.....                                    | 57        |
| 2.8.6. Nutzwerte.....                                                | 59        |
| 2.8.7. Bestandsverhältnisse .....                                    | 60        |
| 2.8.8. Monatliche Vorschreibung.....                                 | 60        |



|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.</b>  | <b>GUTACHTEN .....</b>                                         | <b>62</b> |
| <b>3.1</b> | <b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....</b>                     | <b>62</b> |
| <b>3.2</b> | <b>BEWERTUNGSGRUNDSATZ .....</b>                               | <b>62</b> |
| <b>3.3</b> | <b>BEWERTUNGSVERFAHREN .....</b>                               | <b>62</b> |
| <b>3.4</b> | <b>VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....</b>                           | <b>63</b> |
| 3.4.1      | Erhobene Vergleichswerte .....                                 | 63        |
| 3.4.2      | Ermittlung des lagespezifischen Vergleichswertes .....         | 63        |
| 3.4.3      | Erläuterungen zu den objektspezifischen Vergleichswerten ..... | 64        |
| 3.4.4      | Ermittlung der objektspezifischen Vergleichswerte.....         | 67        |
| 3.4.4.1    | KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage .....                        | 67        |
| 3.4.4.2    | KFZ-Stellplätze im Freien .....                                | 68        |
| <b>3.5</b> | <b>ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE DER KFZ-STELLPLÄTZE .....</b>  | <b>69</b> |
| <b>4.</b>  | <b>VERKEHRSWERTE DER KFZ-STELLPLÄTZE .....</b>                 | <b>74</b> |
| <b>5.</b>  | <b>FOTODOKUMENTATION .....</b>                                 | <b>75</b> |
| <b>6.</b>  | <b>BEILAGEN .....</b>                                          | <b>84</b> |



**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|          |                                                                                                             |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1:  | Lageplan zu Vereinbarung                                                                                    | 27 |
| Abb. 2:  | Dienende und herrschende Grundstücke gemäß Vereinbarung                                                     | 28 |
| Abb. 3:  | Lage im Bezirk                                                                                              | 29 |
| Abb. 4:  | Makrolage                                                                                                   | 30 |
| Abb. 5:  | Mikrolage                                                                                                   | 31 |
| Abb. 6:  | Verbindung mittels Individualverkehrs                                                                       | 32 |
| Abb. 7:  | Straßen-/ Autobahnnetz                                                                                      | 32 |
| Abb. 8:  | Kaufkraft je Einwohner                                                                                      | 33 |
| Abb. 9:  | Höhenprofil                                                                                                 | 35 |
| Abb. 10: | DKM – digitale Katastermappe                                                                                | 36 |
| Abb. 11: | Luftbild                                                                                                    | 36 |
| Abb. 12: | Lärmkataster Straßenverkehr                                                                                 | 37 |
| Abb. 13: | Altlasten GIS                                                                                               | 38 |
| Abb. 14: | Radon Gebietsfeststellung                                                                                   | 39 |
| Abb. 15: | Hochwasserrisikozonierung                                                                                   | 42 |
| Abb. 16: | Flächenwidmungs- und Bebauungsplan                                                                          | 42 |
| Abb. 17: | Lageplan                                                                                                    | 46 |
| Abb. 18: | Schnitt F-F Pool / Poolgebäude                                                                              | 47 |
| Abb. 19: | Plan Poolbereich                                                                                            | 48 |
| Abb. 20: | Pläne Seeparzelle und Badekabinengebäude                                                                    | 49 |
| Abb. 21: | Seeparzelle und Steg                                                                                        | 51 |
| Abb. 22: | Haus F - Schnitte                                                                                           | 52 |
| Abb. 23: | Haus F - Grundriss Tiefgarage 1 (P1, P2, P6, P7, P10 bis P12) und KFZ-Stellplätze im Freien (P 66 bis P 72) | 53 |
| Abb. 24: | Haus F - Grundriss Obergeschoss - KFZ-Stellplätze im Freien (P64, P65)                                      | 54 |
| Abb. 25: | Haus A - Schnitt                                                                                            | 54 |
| Abb. 26: | Haus A - Grundriss Tiefgarage 2 (P20 und P21)                                                               | 55 |
| Abb. 27: | Haus B und D – Schnitt (Tiefgarage 3)                                                                       | 56 |
| Abb. 28: | Haus D - Grundriss Tiefgaragen 3 (P22, P23, P37, P38)                                                       | 56 |
| Abb. 29: | Haus D und E - Grundriss Tiefgaragen 3 und 4                                                                | 57 |
| Abb. 30: | Haus C und E – Schnitt (Tiefgarage 4)                                                                       | 57 |
| Abb. 31: | Haus D - Grundriss Tiefgaragen 3 (P22, P23, P37, P38)                                                       | 58 |



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftraggeber

Herr Rechtsanwalt

Mag. Leopold RIESS, MSc (TU), MBA (INSEAD), MRICS

1080 Wien, Zeltgasse 3-5

*als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren HG Wien, AZ 9 S 51/26b - 1*

*SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)*

*1090 Wien, Berggasse 35/2/17*

### 1.2. Auftrag / Zweck

Ermittlung der Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte

B-LNR 135: Anteil 10/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P1

B-LNR 136: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P2

B-LNR 137: Anteil 14/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz barrierefrei P6

B-LNR 138: Anteil 11/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P7

B-LNR 139: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P10

B-LNR 140: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P11

B-LNR 141: Anteil 10/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P12

B-LNR 144: Anteil 10/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P20

B-LNR 145: Anteil 11/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P21

B-LNR 146: Anteil 16/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz barrierefrei P22

B-LNR 147: Anteil 11/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P23

B-LNR 148: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P37

B-LNR 149: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P38

B-LNR 150: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P47

B-LNR 151: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P48

B-LNR 154: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P52

B-LNR 156: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P57

B-LNR 157: Anteil 9/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P58

B-LNR 158: Anteil 11/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz P63 Motorrad

B-LNR 159: Anteil 5/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P64

B-LNR 160: Anteil 5/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P65

B-LNR 161: Anteil 6/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P66



B-LNR 162: Anteil 5/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P67

B-LNR 163: Anteil 6/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P68

B-LNR 164: Anteil 6/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P69

B-LNR 165: Anteil 5/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P70

B-LNR 166: Anteil 6/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P71

B-LNR 167: Anteil 6/4239 verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz im Freien P72

inneliegend im Grundbuch 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60 zum Stichtag 04.05.2026 zur Vorlage im Insolvenzverfahren vor dem Handelsgericht Wien, AZ 9 S 51/26b - 1.

### **1.3. Bewertungsstichtag / Befundaufnahme**

Als Stichtag für die Bewertung gilt der Tag der 2. Befundaufnahme. Der 1. Lokalaugenschein erfolgte am 23.04.2026, 15.00 – 17.00 Uhr und wurde vom Sachverständigen unter Anwesenheit von Herrn David Münzer/ Immobilien Münzer GmbH und Frau Mag. Nicole Zimmermann / BKS Bank AG durchgeführt. Der 2. Lokalaugenschein erfolgte am 04.05.2026, 13.00 – 15.30 Uhr und wurde vom Sachverständigen unter Anwesenheit von Frau RA Dr. Eva Riess / Dr. Riess Rechtsanwälte durchgeführt.

### **1.4. Grundlagen und Unterlagen**

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen, sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



#### 1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) Liegenschaft EZ 152, Katastralgemeinde 72151 Plescherken, BG Klagenfurt, mit den Grundstücken Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 mit der Grundstücksadresse Plescherken 60, Pistotnik & Krilyszyn Rechtsanwälte GmbH vom 11.03.2025
- Gutachten (BG 721 TZ 3085/2025) über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025
- Nutzflächenaufstellung (BG 721 TZ 3085/2025) für die Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, KG 72151 Plescherken, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025
- Vereinbarung zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner (BG 721 TZ 3530/2021) vom 24.03.2021
- Bestandvertrag mit Frau Anna Maria Meßmer, MA betreffend GST-Nr. 613/21 „Steg“ und „Baden“ vom 07./08.08.2025
- Bestandvertrag zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Frau Anna Maria Meßner betreffend den an das Grundstück Nr. 613/21, KG 72151 Plescherken, angrenzenden Steg vom 14./17.07.2020
- Energieausweise für Wohngebäude (Planung), 9074 Keutschach, Plescherken 60, Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH vom 16.11.2023
- Bauakt (Einsichtnahme am 04.05.2026) u.a.  
Bauvollendungsmeldung zu Bescheid AZ: 131-9/23-2024 vom 12.12.2024, SP KM IEV GmbH & Co KG vom 15.01.2025  
Bescheid AZ 131-9/23-2024, Baubewilligung für die Zusammenlegung zweier Wohnungen zu einer Wohneinheit „Wohntraum am See“, Gemeinde Keutschach am See vom 12.12.2024  
Einreichplan Bauvorhaben Zusammenlegung zweier Wohnungen zu einer Wohneinheit „Wohntraum am See“, Haus B OG Top B05/06, Plannummer 1169/EP18, Architekt Krainer ZT GmbH vom 05.09.2024

Bauvollendungsmeldung zum Bauvorhaben Zahl: 2788/2020 und 131-9/5-2024, SP KM IEV GmbH & Co KG vom 01.08.2024

Bescheid GZ 131-9/5-2024, Baubewilligung für die Änderung der Baubewilligung vom 22.03.2021, Zahl: 2788/2020, betreffend die Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern, Gemeinde Keutschach am See vom 13.05.2024

Pläne zur Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Plannummern 1169/ÄE01, 1169/ÄE02, 1169/ÄE03, 1169/ÄE04, 1169/ÄE06, 1169/ÄE07, 1169/ÄE08, 1169/ÄE09, 1169/ÄE10, 1169/ÄE11, 1169/ÄE12, 1169/ÄE13, 1169/ÄE14, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Baubeschreibung zum Bescheid GZ 131-9/5-2024, Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern, Architekt Krainer ZT GmbH

Bescheid GZ 2788/2020, BA: 105/V, Baubewilligung, Gemeinde Keutschach am See vom 22.03.2021

Bescheid GZ KL6-BAD-137/2022 (010/2023), Bewilligung zur Errichtung eines künstlichen Freibades (Außenpools), Einreichbewilligung gemäß §3 Bäderhygienegesetz, BH Klagenfurt-Land, Bereich 6 – Verkehrs- und Kraftfahrwesen vom 07.07.2023

Bescheid GZ KL6-BAD-140/2023 (010/2024), Bewilligung zur Benützung des Bades am Oberflächengewässer, Erteilung einer Betriebsbewilligung, BH Klagenfurt-Land, Bereich 6 – Verkehrs- und Kraftfahrwesen vom 03.07.2024

- Vermarktungspläne, Architekt Krainer ZT GmbH vom 08.03.2022
- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalausweis
- kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur

#### **1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Monatliche Vorschreibungen ab 01/2026, Objekt 116, Plescherken 60, 9074 Keutschach am See, Avon Immobilien GmbH vom 15.12.2025

## 1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber und den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, o.ä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.



## 1.6. Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.
- Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.

## 2. BEFUND

### 2.1 Grundbuchstand

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72151 Plescherken

EINLAGEZAHL 152

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2673/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 3482/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) |   | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
|--------------|----------------|---|--------|-----------------|
| 613/21       | G Gärten(10)   | * | 518    |                 |
| 623/1        | G GST-Fläche   | * | 1790   |                 |
|              | Bauf.(10)      |   | 240    |                 |
|              | Gärten(10)     |   | 1550   | Plescherken 60A |
| 623/5        | G GST-Fläche   | * | 5087   |                 |
|              | Bauf.(10)      |   | 1227   |                 |
|              | Wald(10)       |   | 3860   | Plescherken 60B |
|              |                |   |        | Plescherken 60D |
|              |                |   |        | Plescherken 60E |
| 623/6        | G GST-Fläche   | * | 1077   |                 |
|              | Bauf.(10)      |   | 157    |                 |
|              | Wald(10)       |   | 920    | Plescherken 60C |
| 623/7        | G GST-Fläche   | * | 1061   |                 |
|              | Bauf.(10)      |   | 330    |                 |
|              | Gärten(10)     |   | 731    | Plescherken 60  |
| GESAMTFLÄCHE |                |   | 9533   |                 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

#### 11 a 3530/2021 Grunddienstbarkeit

**"Recht der Unterlassung der Aufforstung" auf Gst 623/8  
für Gst 623/1 623/5 623/6 623/7**

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

40 ANTEIL: 98/8478

Barbara Schönfelder

GEB: 1980-04-03 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz

a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht

b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A02 mit Garten A02 und Kellerabteil K3

c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

41 ANTEIL: 98/8478

Andreas Schönfelder

GEB: 1972-04-09 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz

a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht

b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A02 mit Garten A02 und Kellerabteil K3

c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

42 ANTEIL: 11/8478

Barbara Schönfelder

GEB: 1980-04-03 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz

a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht

b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P17

c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 43 ANTEIL: 11/8478  
Andreas Schönfelder  
GEB: 1972-04-09 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz  
a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P17  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 44 ANTEIL: 11/8478  
Barbara Schönfelder  
GEB: 1980-04-03 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz  
a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P18  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 45 ANTEIL: 11/8478  
Andreas Schönfelder  
GEB: 1972-04-09 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz  
a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P18  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 134/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A03 mit Kellerabteil K2  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 47 ANTEIL: 99/4239  
Andreas Neumann  
GEB: 1969-04-13 ADR: Waldschulweg 587, Alland 2534  
a 7667/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A04 mit Kellerabteil K4
- 48 ANTEIL: 11/4239  
Andreas Neumann  
GEB: 1969-04-13 ADR: Waldschulweg 587, Alland 2534  
a 7667/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P14
- 49 ANTEIL: 11/4239  
Andreas Neumann  
GEB: 1969-04-13 ADR: Waldschulweg 587, Alland 2534  
a 7667/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P15
- 50 ANTEIL: 94/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B01 mit Garten B01 und  
Kellerabteil K5  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 51 ANTEIL: 64/4239  
Bernhard Gschoßmann  
GEB: 1977-06-17 ADR: Eberhartweg 18, Saalbach 5753  
a 10097/2024 Kaufvertrag 2024-09-23 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B02 mit Garten B02 und  
Kellerabteil K6
- 52 ANTEIL: 9/4239  
Bernhard Gschoßmann  
GEB: 1977-06-17 ADR: Eberhartweg 18, Saalbach 5753  
a 10097/2024 Kaufvertrag 2024-09-23 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P29

- 53 ANTEIL: 125/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B03 mit Garten B03 und Kellerabteil K7  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 54 ANTEIL: 97/8478  
Manfred Fichtinger  
GEB: 1968-03-26 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340  
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B04 mit Kellerabteil K8  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 55 ANTEIL: 97/8478  
Katarzyna Kojder-Fichtinger  
GEB: 1971-03-03 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340  
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B04 mit Kellerabteil K8  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 56 ANTEIL: 9/8478  
Manfred Fichtinger  
GEB: 1968-03-26 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340  
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P33  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 57 ANTEIL: 9/8478  
Katarzyna Kojder-Fichtinger  
GEB: 1971-03-03 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340  
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P33  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 58 ANTEIL: 9/8478  
Manfred Fichtinger  
GEB: 1968-03-26 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340  
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P34  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 59 ANTEIL: 9/8478  
Katarzyna Kojder-Fichtinger  
GEB: 1971-03-03 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340  
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P34  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 60 ANTEIL: 206/4239  
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)  
ADR: Siebenhirtensstraße 15A, Wien 1230  
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht  
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht  
c 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B05/B06 Kellerabteil K9 und Kellerabteil K10
- 61 ANTEIL: 9/4239  
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)  
ADR: Siebenhirtensstraße 15A, Wien 1230  
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht  
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht  
c 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P32
- 62 ANTEIL: 9/4239  
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)  
ADR: Siebenhirtensstraße 15A, Wien 1230  
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht  
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht  
c 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P35

- 63 ANTEIL: 9/4239  
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)  
ADR: Siebenhirtenstrasse 15A, Wien 1230  
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht  
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht  
c 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P36
- 65 ANTEIL: 74/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C02 mit Garten C02 und Kellerabteil K13  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 66 ANTEIL: 69/4239  
Dipl.Ing. Xenia Kahun  
GEB: 1970-04-24 ADR: Fockygasse 36/22, Wien 1120  
a 2952/2024 Kaufvertrag 2024-02-15 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C03 mit Garten C03 und Kellerabteil K12
- 67 ANTEIL: 9/4239  
Dipl.Ing. Xenia Kahun  
GEB: 1970-04-24 ADR: Fockygasse 36/22, Wien 1120  
a 2952/2024 Kaufvertrag 2024-02-15 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P54
- 68 ANTEIL: 122/8478  
Karoline Schneider  
GEB: 1970-09-10 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220  
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C04 mit Garten C04 und Kellerabteil K18  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 69 ANTEIL: 122/8478  
Andreas Schneider  
GEB: 1967-03-15 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220  
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C04 mit Garten C04 und Kellerabteil K18  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 70 ANTEIL: 9/8478  
Karoline Schneider  
GEB: 1970-09-10 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220  
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P61  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 71 ANTEIL: 9/8478  
Andreas Schneider  
GEB: 1967-03-15 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220  
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P61  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 72 ANTEIL: 71/4239  
Dr. Helga Raidl  
GEB: 1973-07-07 ADR: Franzensdorf 64, Groß-Enzersdorf 2301  
a 4406/2024 Kaufvertrag 2024-05-15 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C05 mit Kellerabteil K17
- 73 ANTEIL: 9/4239  
Dr. Helga Raidl  
GEB: 1973-07-07 ADR: Franzensdorf 64, Groß-Enzersdorf 2301  
a 4406/2024 Kaufvertrag 2024-05-15 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P51

- 74 ANTEIL: 66/4239  
Dorit Neubauer  
GEB: 1950-03-06 ADR: Johann-Strauß-Gasse 28/3/25, Wien 1040  
a 6558/2023 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C06 mit Kellerabteil K15
- 75 ANTEIL: 12/4239  
Dorit Neubauer  
GEB: 1950-03-06 ADR: Johann-Strauß-Gasse 28/3/25, Wien 1040  
a 6558/2023 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz barrierefrei P62
- 76 ANTEIL: 62/4239  
Mag. Ursula Dimmy  
GEB: 1964-02-07 ADR: Schießstattgasse 27, Stockerau 2000  
a 599/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C07 mit Kellerabteil K16
- 77 ANTEIL: 9/4239  
Mag. Ursula Dimmy  
GEB: 1964-02-07 ADR: Schießstattgasse 27, Stockerau 2000  
a 599/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P46
- 78 ANTEIL: 109/4239  
Mag. Vera Ottowitz  
GEB: 1954-08-14 ADR: Pfarrgasse 677, Schladming 8970  
a 7281/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C08 mit Kellerabteil K11
- 79 ANTEIL: 9/4239  
Mag. Vera Ottowitz  
GEB: 1954-08-14 ADR: Pfarrgasse 677, Schladming 8970  
a 7281/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P59
- 80 ANTEIL: 9/4239  
Mag. Vera Ottowitz  
GEB: 1954-08-14 ADR: Pfarrgasse 677, Schladming 8970  
a 7281/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P60
- 81 ANTEIL: 105/4239  
Alexander Frigo  
GEB: 1985-01-30 ADR: Setzgasse 25F, Bisamberg 2102  
a 954/2022 Kaufvertrag 2022-01-19 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D01 mit Garten D01 und Kellerabteil K19
- 82 ANTEIL: 9/4239  
Alexander Frigo  
GEB: 1985-01-30 ADR: Setzgasse 25F, Bisamberg 2102  
a 954/2022 Kaufvertrag 2022-01-19 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P28
- 83 ANTEIL: 91/4239  
Dr. Barbara Sedlak  
GEB: 1978-08-19 ADR: Friedhofstraße 5, Pregarten 4230  
a 7276/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D02 mit Garten D02 und Kellerabteil K22
- 84 ANTEIL: 9/4239  
Dr. Barbara Sedlak  
GEB: 1978-08-19 ADR: Friedhofstraße 5, Pregarten 4230  
a 7276/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P39
- 85 ANTEIL: 9/4239  
Dr. Barbara Sedlak  
GEB: 1978-08-19 ADR: Friedhofstraße 5, Pregarten 4230  
a 7276/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P40

- 86 ANTEIL: 132/4239  
DDr. Mario Wieser  
GEB: 1979-08-02 ADR: Höhenstraße 41, Kainbach bei Graz 8047  
a 8688/2022 Kaufvertrag 2022-07-29, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D03 mit Garten D03 und Kellerabteil K21
- 87 ANTEIL: 9/4239  
DDr. Mario Wieser  
GEB: 1979-08-02 ADR: Höhenstraße 41, Kainbach bei Graz 8047  
a 8688/2022 Kaufvertrag 2022-07-29, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P26
- 88 ANTEIL: 9/4239  
DDr. Mario Wieser  
GEB: 1979-08-02 ADR: Höhenstraße 41, Kainbach bei Graz 8047  
a 8688/2022 Kaufvertrag 2022-07-29, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P27
- 89 ANTEIL: 96/8478  
Doris Grabner  
GEB: 1968-02-24 ADR: Forstweg 9, Graz 8045  
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D04 mit Kellerabteil K24  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 90 ANTEIL: 96/8478  
Wolfgang Grabner  
GEB: 1968-11-26 ADR: Statteggerstraße 91d, Graz 8045  
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D04 mit Kellerabteil K24  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 91 ANTEIL: 10/8478  
Doris Grabner  
GEB: 1968-02-24 ADR: Forstweg 9, Graz 8045  
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P30  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 92 ANTEIL: 10/8478  
Wolfgang Grabner  
GEB: 1968-11-26 ADR: Statteggerstraße 91d, Graz 8045  
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P30  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 93 ANTEIL: 10/8478  
Doris Grabner  
GEB: 1968-02-24 ADR: Forstweg 9, Graz 8045  
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P31  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 94 ANTEIL: 10/8478  
Wolfgang Grabner  
GEB: 1968-11-26 ADR: Statteggerstraße 91d, Graz 8045  
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P31  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 95 ANTEIL: 89/8478  
Dr. Claudia Gienapp  
GEB: 1966-05-03 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland  
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D05 mit Kellerabteil K20  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 96 ANTEIL: 89/8478  
Dr. Thorsten Gienapp  
GEB: 1963-02-21 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland  
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D05 mit Kellerabteil K20  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 97 ANTEIL: 9/8478  
Dr. Claudia Gienapp  
GEB: 1966-05-03 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland  
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P41  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 98 ANTEIL: 9/8478  
Dr. Thorsten Gienapp  
GEB: 1963-02-21 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland  
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P41  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 99 ANTEIL: 11/8478  
Dr. Claudia Gienapp  
GEB: 1966-05-03 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland  
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P42  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 100 ANTEIL: 11/8478  
Dr. Thorsten Gienapp  
GEB: 1963-02-21 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland  
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P42  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 101 ANTEIL: 133/4239  
Mag. Dr. Roman Perner  
GEB: 1978-05-13 ADR: Hubert-Eder-Weg 43, Wien 1190  
a 955/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D06 mit Kellerabteil K23
- 102 ANTEIL: 11/4239  
Mag. Dr. Roman Perner  
GEB: 1978-05-13 ADR: Hubert-Eder-Weg 43, Wien 1190  
a 955/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P24
- 103 ANTEIL: 11/4239  
Mag. Dr. Roman Perner  
GEB: 1978-05-13 ADR: Hubert-Eder-Weg 43, Wien 1190  
a 955/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P25
- 104 ANTEIL: 104/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E01 mit Garten E01 und Kellerabteil K27  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 106 ANTEIL: 133/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin

- 107 ANTEIL: 166/8478  
Mag. Ulrike Schaeffer  
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E04 mit Garten E04 und Kellerabteil K28b  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 108 ANTEIL: 166/8478  
Dr. Alexander Schaeffer  
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E04 mit Garten E04 und Kellerabteil K28b  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 109 ANTEIL: 11/8478  
Mag. Ulrike Schaeffer  
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P43  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 110 ANTEIL: 11/8478  
Dr. Alexander Schaeffer  
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P43  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 111 ANTEIL: 10/8478  
Mag. Ulrike Schaeffer  
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P44  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 112 ANTEIL: 10/8478  
Dr. Alexander Schaeffer  
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P44  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 113 ANTEIL: 10/8478  
Mag. Ulrike Schaeffer  
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P45  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 114 ANTEIL: 10/8478  
Dr. Alexander Schaeffer  
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074  
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P45  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 115 ANTEIL: 156/4239  
Riku Juhani Paanila  
GEB: 1961-07-09 ADR: Skataholmankuja 3, 02380 Espoo, Finnland  
a 3726/2024 Kaufvertrag 2024-04-02 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E05 mit Kellerabteil K25
- 116 ANTEIL: 9/4239  
Riku Juhani Paanila  
GEB: 1961-07-09 ADR: Skataholmankuja 3, 02380 Espoo, Finnland  
a 3726/2024 Kaufvertrag 2024-04-02 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P55
- 117 ANTEIL: 9/4239  
Riku Juhani Paanila  
GEB: 1961-07-09 ADR: Skataholmankuja 3, 02380 Espoo, Finnland  
a 3726/2024 Kaufvertrag 2024-04-02 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P56

- 118 ANTEIL: 120/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F01 mit Garten F01 und Kellerabteil K31  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 119 ANTEIL: 73/8478  
Edeltraud Thaler  
GEB: 1971-11-28 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231  
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F02 mit Garten F02 und Kellerabteil K29  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 120 ANTEIL: 73/8478  
Reinhard Thaler  
GEB: 1971-07-27 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231  
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F02 mit Garten F02 und Kellerabteil K29  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 121 ANTEIL: 9/8478  
Edeltraud Thaler  
GEB: 1971-11-28 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231  
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P5  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 122 ANTEIL: 9/8478  
Reinhard Thaler  
GEB: 1971-07-27 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231  
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P5  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 123 ANTEIL: 97/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F03 mit Garten F03 und Kellerabteil K30  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 124 ANTEIL: 122/4239  
Mag. Erich Frommwald  
GEB: 1961-05-30 ADR: Imbergstraße 37, Leonding 4060  
a 7665/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F04 mit Kellerabteil K33
- 125 ANTEIL: 10/4239  
Mag. Erich Frommwald  
GEB: 1961-05-30 ADR: Imbergstraße 37, Leonding 4060  
a 7665/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P3
- 126 ANTEIL: 10/4239  
Mag. Erich Frommwald  
GEB: 1961-05-30 ADR: Imbergstraße 37, Leonding 4060  
a 7665/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P4

- 127 ANTEIL: 69/4239  
Dietmar Sedlmayer  
GEB: 1956-01-07 ADR: Wenckebackgasse 9, Wien 1190  
a 601/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F05 mit Kellerabteil K34
- 128 ANTEIL: 10/4239  
Dietmar Sedlmayer  
GEB: 1956-01-07 ADR: Wenckebackgasse 9, Wien 1190  
a 601/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P13
- 129 ANTEIL: 97/8478  
Gabriele Wasnig  
GEB: 1964-08-02 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991  
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F06 mit Kellerabteil K32  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 130 ANTEIL: 97/8478  
Horst Wasnig  
GEB: 1958-10-07 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991  
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F06 mit Kellerabteil K32  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 131 ANTEIL: 10/8478  
Gabriele Wasnig  
GEB: 1964-08-02 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991  
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P8  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 132 ANTEIL: 10/8478  
Horst Wasnig  
GEB: 1958-10-07 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991  
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P8  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 133 ANTEIL: 9/8478  
Gabriele Wasnig  
GEB: 1964-08-02 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991  
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P9  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 134 ANTEIL: 9/8478  
Horst Wasnig  
GEB: 1958-10-07 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991  
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P9  
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 135 ANTEIL: 10/4239**  
**SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)**  
**ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010**  
**a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht**  
**b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P1**  
**c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer**  
**Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin**
- 136 ANTEIL: 9/4239**  
**SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)**  
**ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010**  
**a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht**  
**b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P2**  
**c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer**  
**Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin**

- 137 ANTEIL: 14/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz barrierefrei P6  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 138 ANTEIL: 11/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P7  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 139 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P10  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 140 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P11  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 141 ANTEIL: 10/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P12  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 144 ANTEIL: 10/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P20  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 145 ANTEIL: 11/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P21  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 146 ANTEIL: 16/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz barrierefrei P22  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 147 ANTEIL: 11/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P23  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin

- 148 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P37  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 149 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P38  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 150 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P47  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 151 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P48  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 154 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P52  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 156 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P57  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 157 ANTEIL: 9/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P58  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 158 ANTEIL: 11/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P63 Motorrad  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 159 ANTEIL: 5/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P64  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin

- 160 ANTEIL: 5/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P65  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 161 ANTEIL: 6/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P66  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 162 ANTEIL: 5/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P67  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 163 ANTEIL: 6/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P68  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 164 ANTEIL: 6/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P69  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 165 ANTEIL: 5/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P70  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 166 ANTEIL: 6/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P71  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 167 ANTEIL: 6/4239  
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht  
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P72  
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer  
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 168 ANTEIL: 70/8478  
Gernot Binder  
GEB: 1969-12-25 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C01 mit Garten C01 und  
Kellerabteil K14  
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht  
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 169 ANTEIL: 70/8478  
Margit Binder  
GEB: 1982-05-10 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C01 mit Garten C01 und Kellerabteil K14  
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht  
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 170 ANTEIL: 11/8478  
Gernot Binder  
GEB: 1969-12-25 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P53  
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht  
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 171 ANTEIL: 11/8478  
Margit Binder  
GEB: 1982-05-10 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P53  
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht  
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 172 ANTEIL: 94/4239  
Wolfgang Lackner  
GEB: 1954-04-24 ADR: Peter-Jordan-Straße 19/DG, Wien 1190  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E02 mit Garten E02 und Kellerabteil K28a  
b 3350/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht
- 173 ANTEIL: 9/4239  
Wolfgang Lackner  
GEB: 1954-04-24 ADR: Peter-Jordan-Straße 19/DG, Wien 1190  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P49  
b 3350/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht
- 174 ANTEIL: 9/4239  
Wolfgang Lackner  
GEB: 1954-04-24 ADR: Peter-Jordan-Straße 19/DG, Wien 1190  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P50  
b 3350/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht
- 175 ANTEIL: 130/8478  
Otto Heinz Ambroz  
GEB: 1957-03-30 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A01 mit Garten A01 und Kellerabteil K1  
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht  
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 176 ANTEIL: 130/8478  
Dagmar Ambroz  
GEB: 1966-02-21 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A01 mit Garten A01 und Kellerabteil K1  
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht  
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 177 ANTEIL: 11/8478  
Otto Heinz Ambroz  
GEB: 1957-03-30 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P16  
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht  
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 178 ANTEIL: 11/8478  
Dagmar Ambroz  
GEB: 1966-02-21 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P16  
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht  
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 179 ANTEIL: 10/8478  
Otto Heinz Ambroz  
GEB: 1957-03-30 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P19  
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht  
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 180 ANTEIL: 10/8478  
Dagmar Ambroz  
GEB: 1966-02-21 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074  
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P19  
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht  
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 7 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144  
bis 151 154 156 bis 167**  
**b 9691/2020 IM RANG 9654/2019 Pfandbestellungsurkunde  
2019-10-23, Rangordnungsbeschluss 2019-10-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.900.000,--  
für BKS Bank AG (FN 91810s)**
- 8 a 3530/2021  
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 623/1 623/6  
gem. Punkt 2.1. Vereinbarung 2021-03-24  
für Gst 623/8**
- 9 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144  
bis 151 154 156 bis 167**  
**b 181/2022 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG  
c 8437/2022 IM RANG 9663/2021 Pfandbestellungsurkunde  
2021-09-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.400.000,--  
für BKS Bank AG (FN 91810s)**
- 13 auf Anteil B-LNR 119 bis 122  
a 600/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-11-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 186.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 54 bis 59  
a 602/2022 Pfandurkunde 2021-09-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)  
b gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 101 102 103  
a 955/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 692.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht
- 22 auf Anteil B-LNR 60 bis 63  
a 1431/2022 Pfandurkunde 2021-12-17, Nachtrag zur Pfandurkunde  
2022-02-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht
- 39 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144  
bis 151 154 156 bis 167**  
**a 8039/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-20, Nachtrag zur  
Pfandbestellungsurkunde 2024-10-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--  
für Olvita GmbH (FN 555012w)**
- 40 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144  
bis 151 154 156 bis 167**  
**a 8040/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--  
für W-Veska GmbH (FN 424783g)**

41 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144  
bis 151 154 156 bis 167  
a 8604/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.680.000,--  
für Veska 2 company s.r.o., IdNr: 27971368

46 auf Anteil B-LNR 175 bis 180  
a 9647/2025 Pfandurkunde 2025-09-09  
PFANDRECHT EUR 306.000,--  
16 % Z, 9 % VZ, 16 % ZZ, NGS EUR 36.720,--  
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
(FN 99073x)

47 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144  
bis 151 154 156 bis 167  
a 811/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 70/26g)  
b 2673/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 34.541,72 unter C-LNR 49 hins B-LNR  
46 144

48 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144  
bis 151 154 156 bis 167  
a 1940/2026 Bewilligungsbeschluss 2026-03-04  
PFANDRECHT vollstr EUR 50.095,47  
13,08 % Z von 2024-05-09 bis 2024-12-31  
11,73 % Z von 2025-01-01 bis 2025-06-30  
10,73 % Z ab 2025-07-01  
Kosten EUR 3.126,96 samt 4 % Z seit 2025-12-19  
Kosten EUR 2.287,16  
für Bernhard Kurt Wastl geb 1959-11-02  
(8E 629/26z)

49 auf Anteil B-LNR 46 144  
a 2673/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 34.541,72  
zzgl Z gem Beschluss 2026-03-26  
Kosten EUR 3.253,53 zzgl 4 % Z seit 2026-01-30  
Kosten EUR 1.444,87  
für WEG Plescherken 60-60 E LS EZ 152 KG 72151 Plescherken  
vertr. d.d. HV Avon Immobilien GmbH  
(13E 7/26s)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 23.04.2026 17:48:36

## 2.2 Rechte und Lasten

Die im Grundbuch verbücherten Rechte und Dienstbarkeiten werden in der Bewertung wertmäßig nicht erfasst, da es sich hierbei um wechselseitige Eintragungen auf den Liegenschaften handelt.

In der Vereinbarung (BG 721 TZ 3530/2021) zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner vom 24.03.2021 sind u.a.

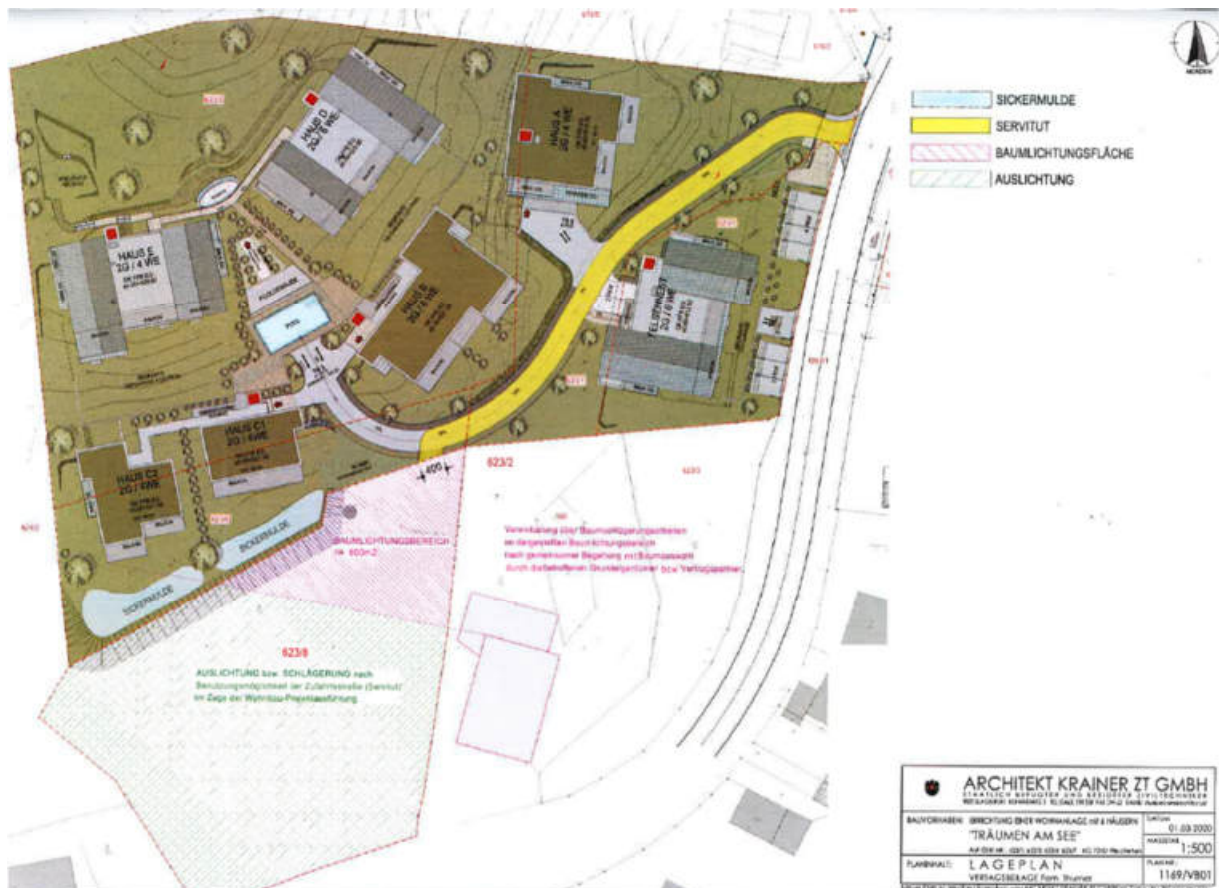
- die unentgeltliche Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes mit Fahrzeugen aller Art auf den Grundstücken Nr. 623/1 und 623/6, inneliegend der Liegenschaft EZ 152, KG 72151 Plescherken für die Eigentümer des Grundstücks Nr. 623/8, inneliegend der Liegenschaft EZ 494, KG 72151 Plescherken (Pkt. 2.1)



- die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Unterlassung der Aufforstung des Baumlichtungsbereiches auf Grundstück Nr. 623/8, KG 72151 Plescherken, sowie die Unterlassung des Bewuchses, der eine Höhe von 2,0 Meter übersteigt (Pkt. 2.3) geregelt.

Die Punkte 2.2 und 2.4 beziehen sich auf den Zeitraum der Projektentwicklung. Die Urkunde ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

**Abb. 1: Lageplan zu Vereinbarung**



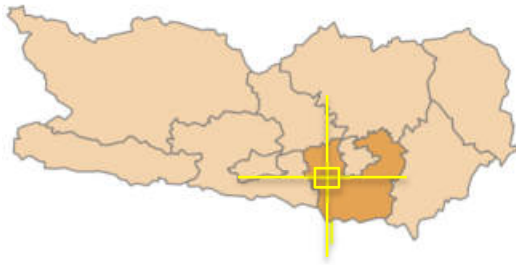
Quelle: Vereinbarung zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner (BG 721 TZ 3530/2021) vom 24.03.2021

**Abb. 2: Dienende und herrschende Grundstücke gemäß Vereinbarung**

Quelle: kagis

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

## 2.3 Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Plescherken im Bezirk Klagenfurt-Land im Bundesland Kärnten per Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60. Keutschach am See liegt im südwestlichen Teil des Klagenfurter Beckens,

umfasst eine Fläche von 28,36 km<sup>2</sup> und hat 2.445 Einwohner (Quelle: keutschach.gv.at). An das Gemeindegebiet von Keutschach am See grenzen im Norden die Gemeinde Maria Wörth, im Osten die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, im Süden die Gemeinden Köttmannsdorf und Ludmannsdorf sowie im Westen die Gemeinde Schiefeling am See. Der Rundfunk- und Aussichtsturm auf dem Pyramidenkogel ist das weithin sichtbare Wahrzeichen der Gemeinde und ein beliebtes Ausflugsziel. Plescherken 60 ist am nordwestlichen Ufer des Keutschacher Sees situiert, welcher sich im Privatbesitz befindet und mit einer Fläche von 132 km<sup>2</sup> der sechsgrößte See in Kärnten ist.

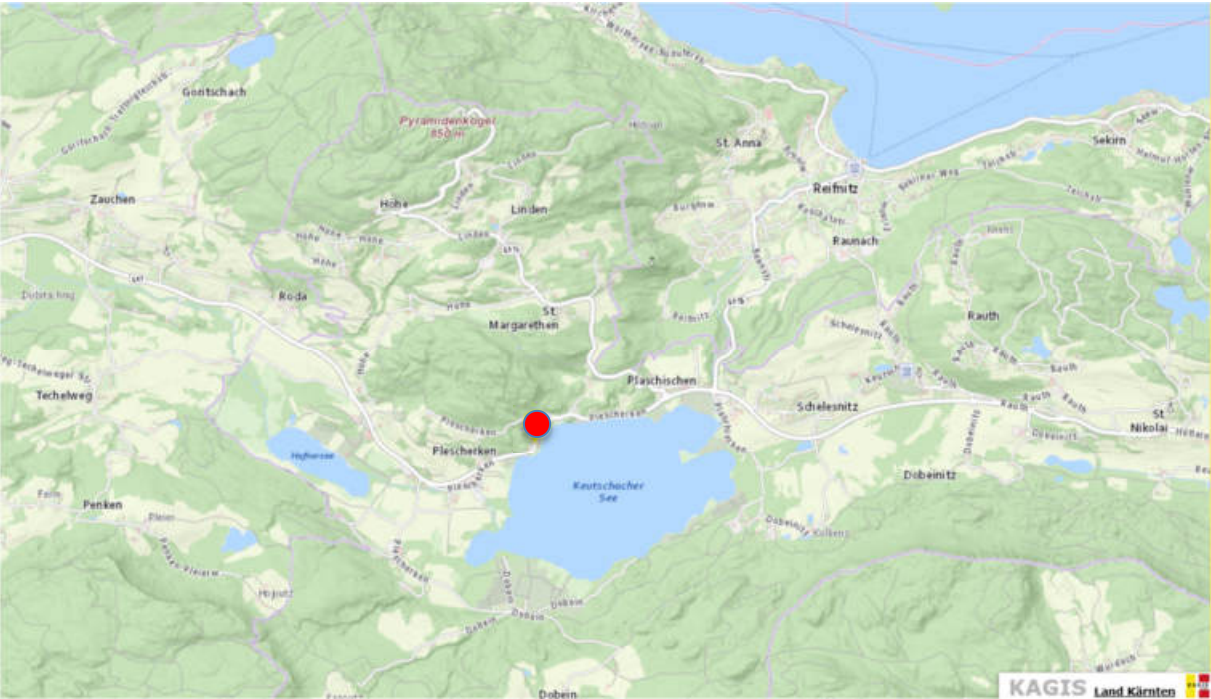
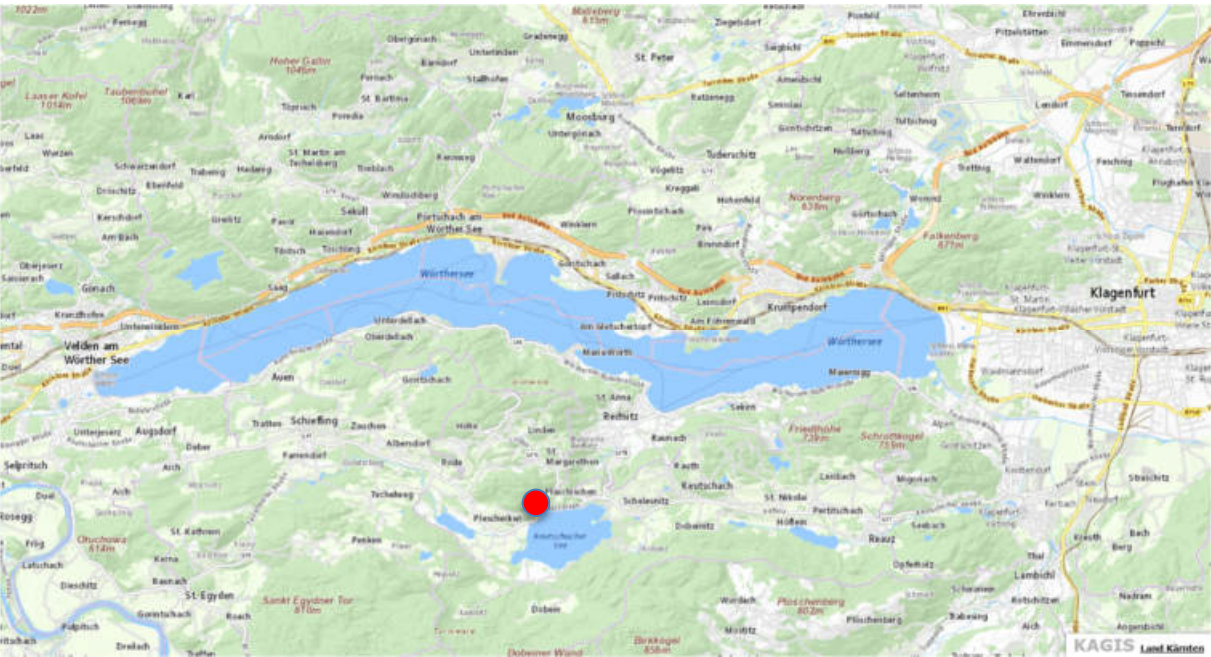
Die gegenständliche Liegenschaft liegt rd. 15 km südwestlich vom Zentrum Klagenfurts und rd. 12 km südöstlich von Velden am Wörthersee, direkt an der Keutschacher Straße (L97). Die Erschließung der Tiefgarage 1 und der KFZ-Stellplätze im Freien P66 bis P72 erfolgt über die Keutschacher Straße (L97). Die übrigen Tiefgaragen (2, 3 und 4) und KFZ-Stellplätze im Freien (P64, P65) sind über eine private Zufahrtsstraße zu erreichen.

**Abb. 3: Lage im Bezirk**

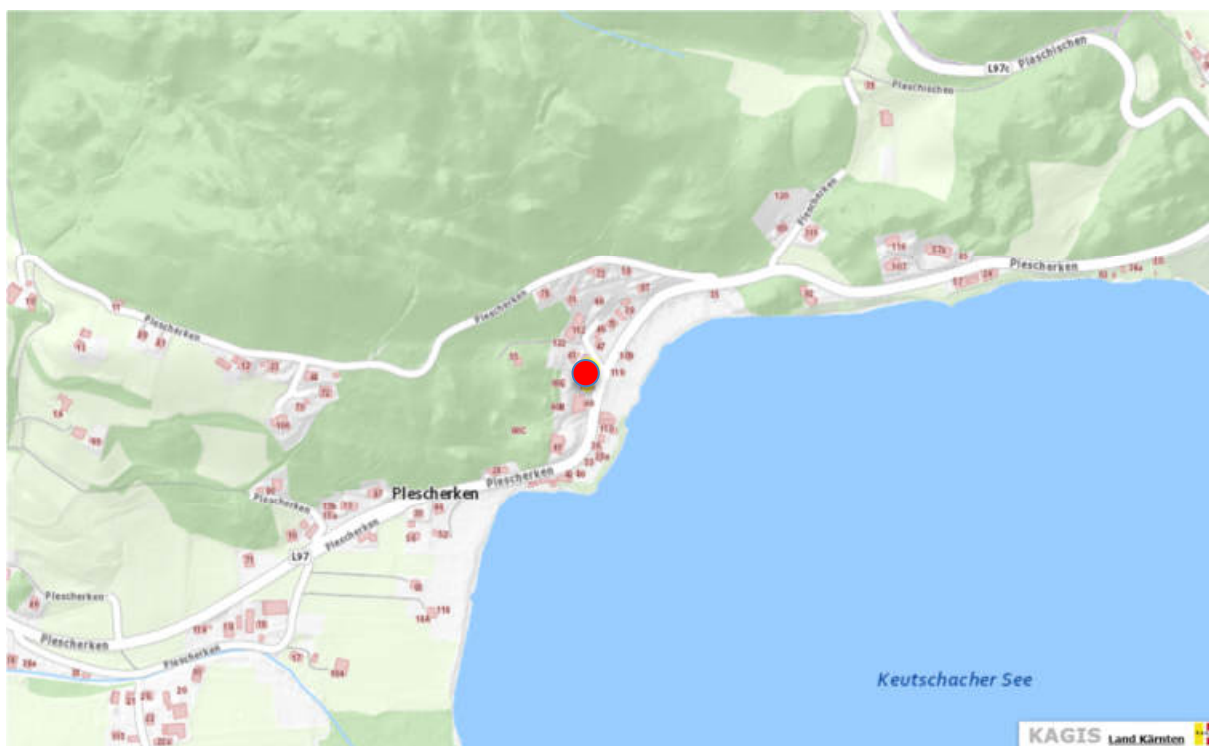
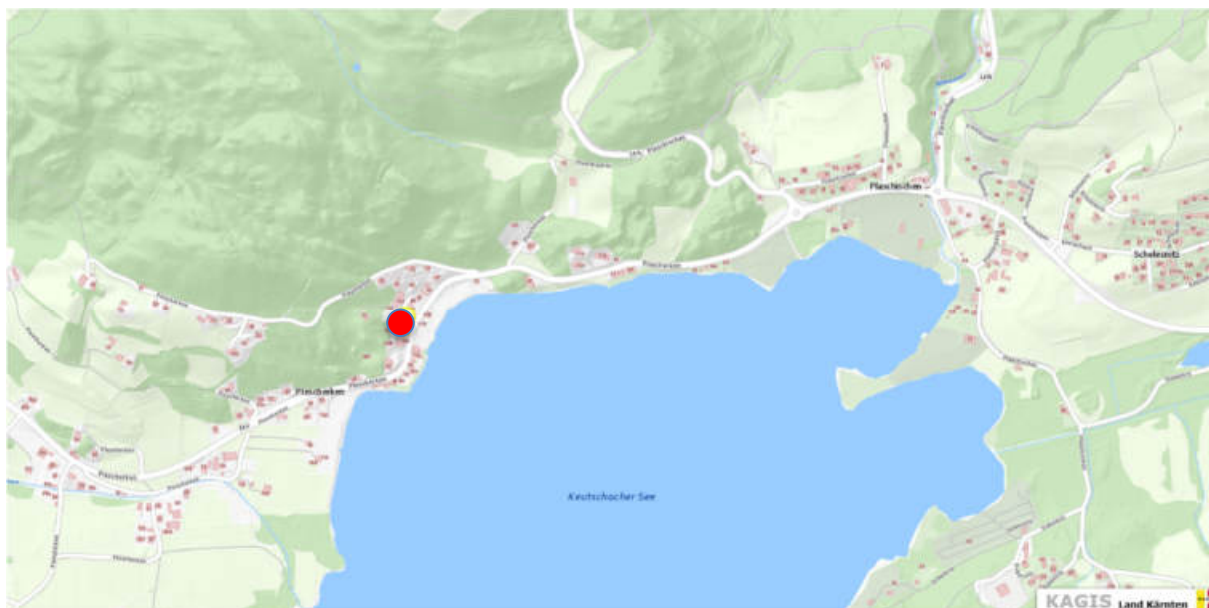


Quelle: wikipedia

Abb. 4: Makrolage



Quelle: kagis

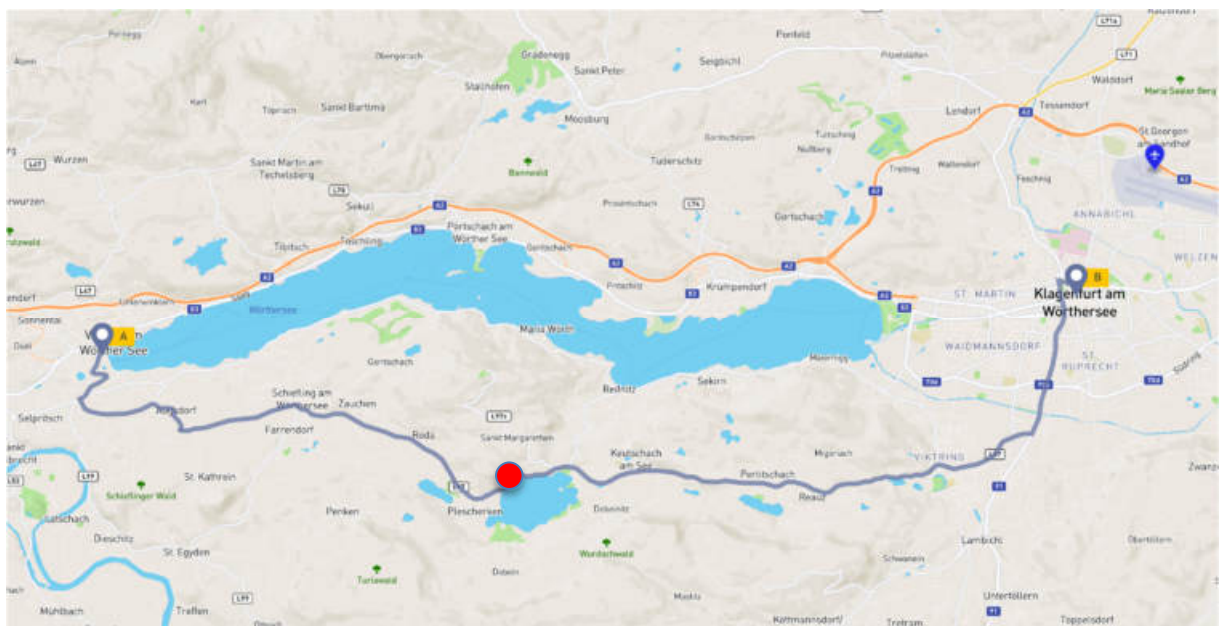
**Abb. 5: Mikrolage**

Quelle: kagis

### 2.3.1. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft wie folgt angebunden. Über die Keutschacher Straße (L97) und die Rosenthaler Straße oder die Seenstraße und die Wörthersee-Süduferstraße ist das Zentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt in rd. 30 Fahrminuten zu erreichen. Die „Anschlussstelle“ an das übergeordnete Straßennetz (A2 Südautobahn) in Klagenfurt ist rd. 12 km entfernt. Auch Velden am Wörthersee ist über die Keutschacher Straße und die Rosentaler Straße in rd. 12 km zu erreichen.

**Abb. 6: Verbindung mittels Individualverkehrs**



Quelle: herold.at

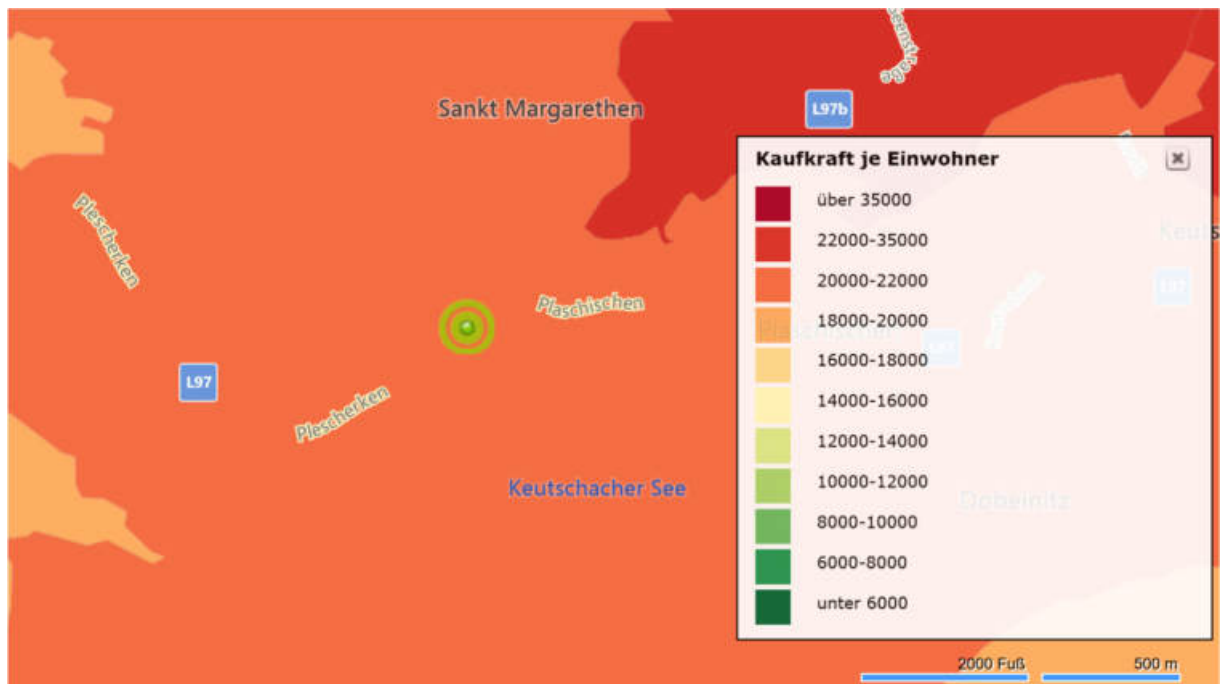
**Abb. 7: Straßen-/ Autobahnnetz**



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

### 2.3.2. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounited

## 2.4 Liegenschaft

### 2.4.1. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

### 2.4.2. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaftsteile GST-NR 623/1, GST-NR 623/5, GST-NR 623/6 und GST-NR 623/7 sind polygonal figuriert und weisen eine gegen Nordwesten ansteigende Hanglage auf. Die Grundstücksgrenze an der Straßenfront Keutschacher Straße beträgt rd. 55,4 m. Das Seegrundstück mit der GST-Nr. 613/21 ist annähernd eben. Die Grundstücksgrenze zur Straßenfront beträgt rd. 4 m, jene zum Keutschacher See rd. 11 m.

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt lt. Grundbuch 9533 m<sup>2</sup>. Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 bereits vollzogen, die Flächenangaben im Grundbuch sind daher verbindlich.

| ***** A1 ***** |   |              |        |                 |
|----------------|---|--------------|--------|-----------------|
| GST-NR         | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
| 613/21         | G | Gärten(10)   | * 518  |                 |
| 623/1          | G | GST-Fläche   | * 1790 |                 |
|                |   | Bauf.(10)    | 240    |                 |
|                |   | Gärten(10)   | 1550   | Plescherken 60A |
| 623/5          | G | GST-Fläche   | * 5087 |                 |
|                |   | Bauf.(10)    | 1227   |                 |
|                |   | Wald(10)     | 3860   | Plescherken 60B |
|                |   |              |        | Plescherken 60D |
|                |   |              |        | Plescherken 60E |
| 623/6          | G | GST-Fläche   | * 1077 |                 |
|                |   | Bauf.(10)    | 157    |                 |
|                |   | Wald(10)     | 920    | Plescherken 60C |
| 623/7          | G | GST-Fläche   | * 1061 |                 |
|                |   | Bauf.(10)    | 330    |                 |
|                |   | Gärten(10)   | 731    | Plescherken 60  |
| GESAMTFLÄCHE   |   |              | 9533   |                 |

Legende:

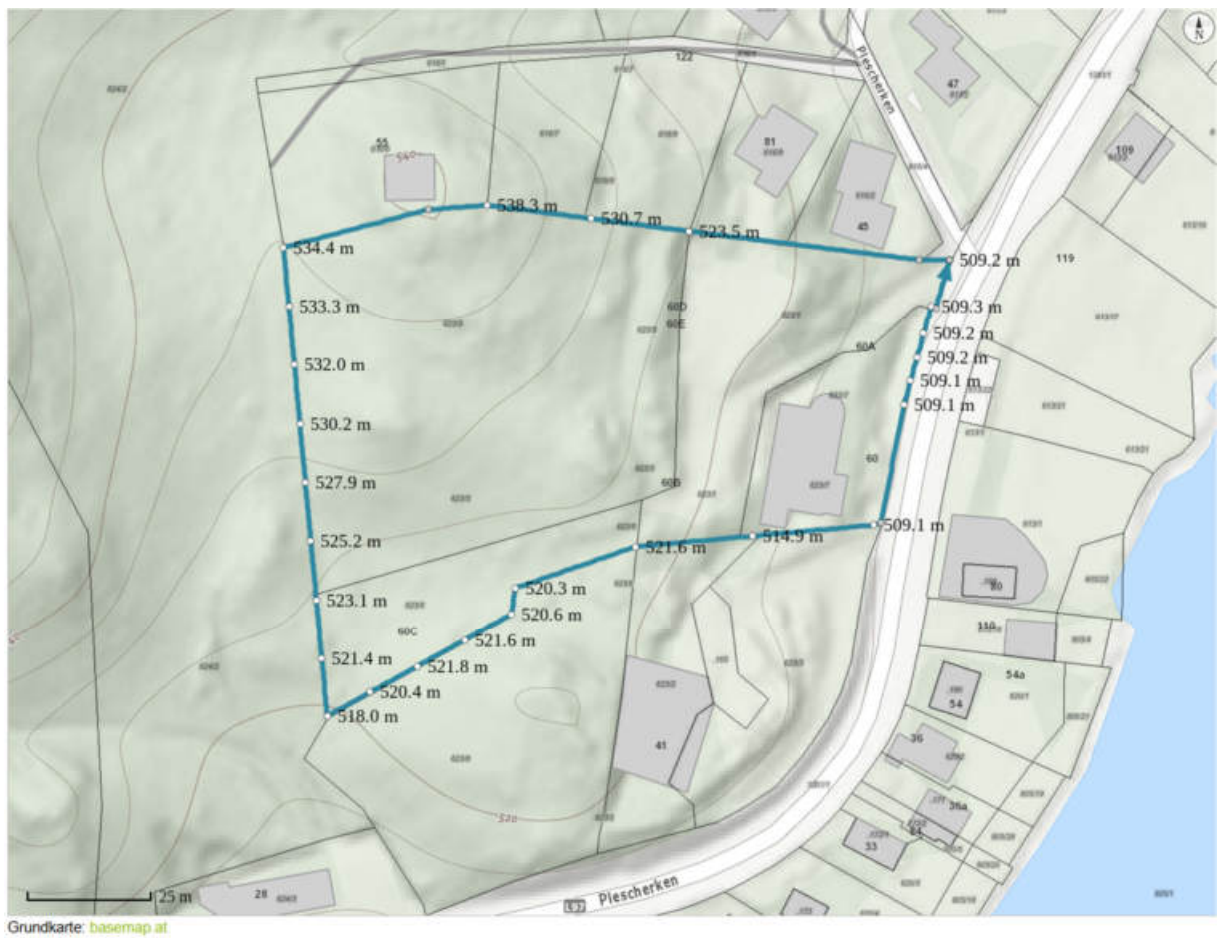
G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

**Abb. 9: Höhenprofil**

GST-Nr. 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7



GST-Nr. 613/21

Quelle: kagis



**Abb. 10: DKM – digitale Katastermappe**

GST-Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7

Quelle: kagis

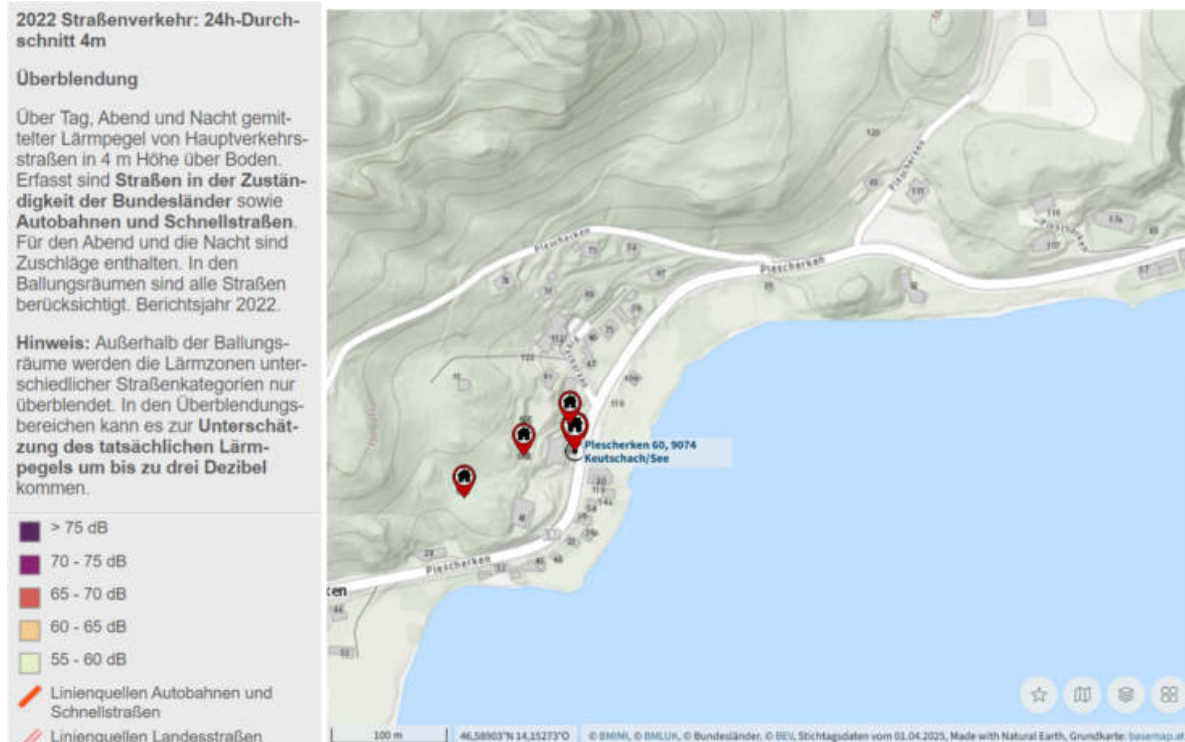
**Abb. 11: Luftbild**

GST-Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7

Quelle: kagis

### 2.4.3. Lärm

Abb. 12: Lärmkataster Straßenverkehr



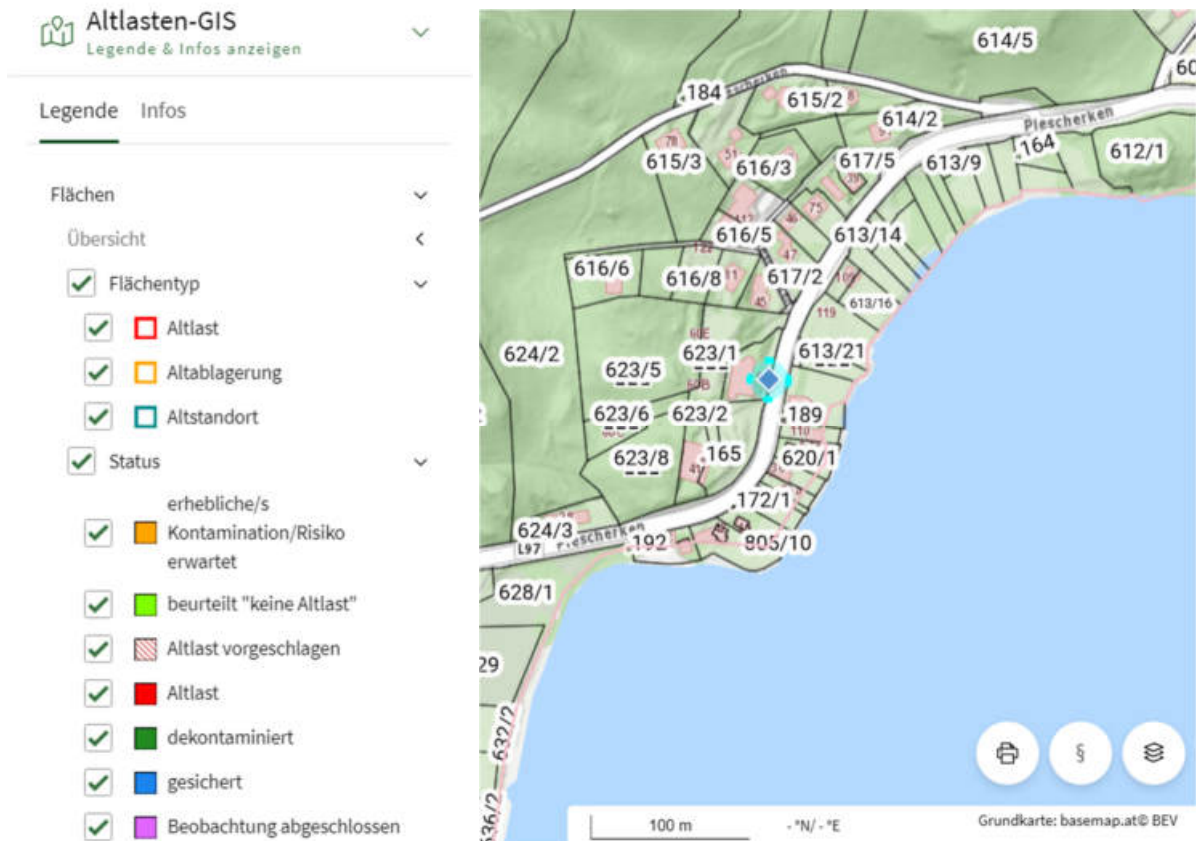
Quelle: BMLFUW

### 2.4.4. Kontamination

Die Grundstücke wurden nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Onlineabfrage 27.04.2026

**Abb. 13: Altlasten GIS**

Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at](http://altlasten.umweltbundesamt.at) (Onlineabfrage vom 27.04.2026)

### Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch

nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## 2.4.5. Radonpotential

**Abb. 14: Radon Gebietsfeststellung**



Gebietsfeststellung: Radonvorsorgegebiet (kein Radonschutzgebiet) - Radonpotenzialklasse 2

Quelle: BMLUK

### Erläuterungen

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die jüngste Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom (EUR-Lex) zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeine Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt. In Österreich ist der verpflichtende Radonschutz für Neubauten durch die Baugesetzgebung geregelt.

## 2.4.6. HORA

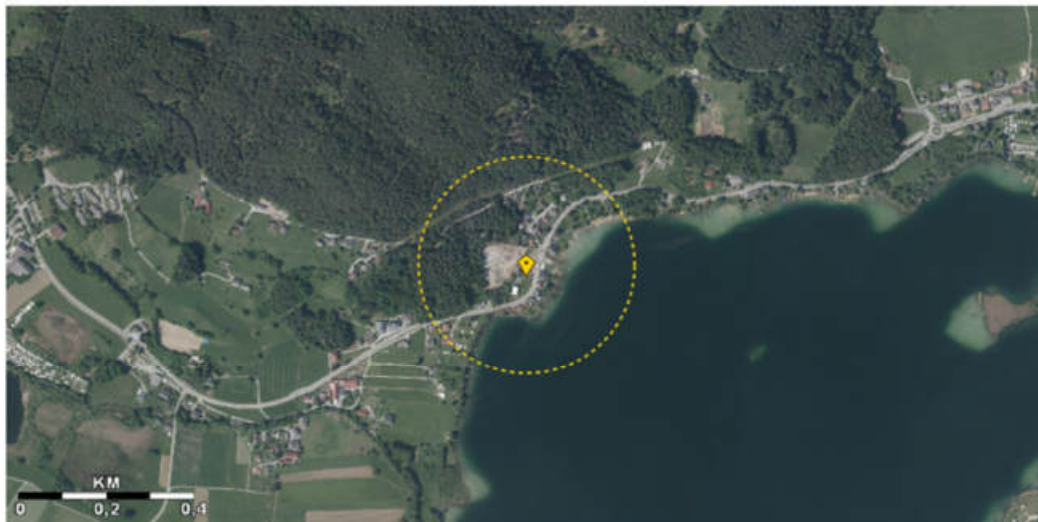
### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Plescherken 60, 9074 Keutschach am See  
Seehöhe: 514 m  
Auswerteradius: 250 m  
Geogr. Koordinaten: 46,58889° N | 14,15256° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

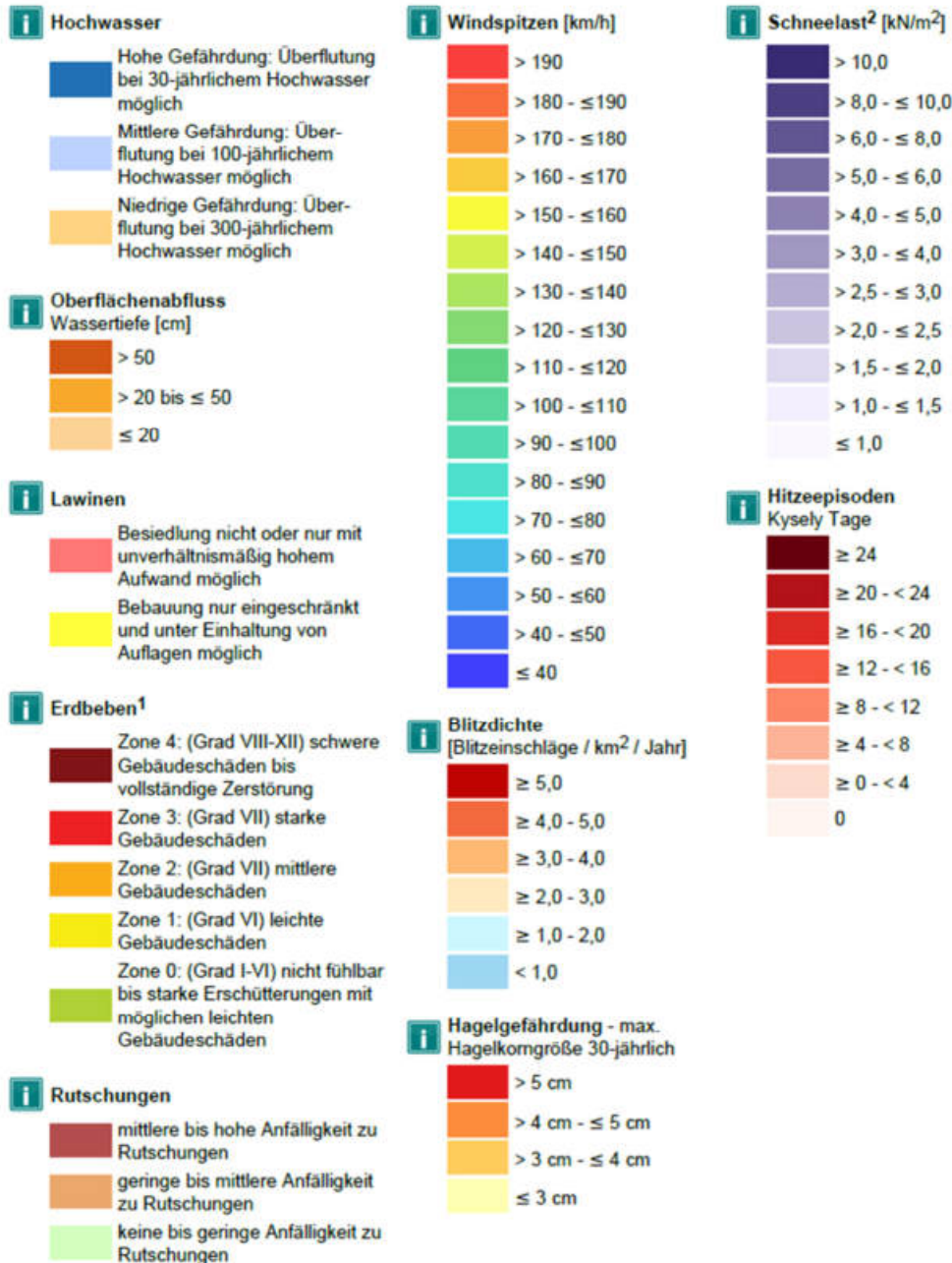


| Naturgefahr:       |                                              | Gefährdung: |
|--------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Hochwasser         | <div><div></div><div></div><div></div></div> | hoch        |
| Oberflächenabfluss | <div><div></div><div></div><div></div></div> | hoch        |
| Lawinen            | <div><div></div><div></div><div></div></div> | keine Daten |
| Erdbeben           | <div><div></div><div></div><div></div></div> | mittel      |
| Rutschungen        | <div><div></div><div></div><div></div></div> | hoch        |
| Windspitzen        | <div><div></div><div></div><div></div></div> | mittel      |
| Blitzdichte        | <div><div></div><div></div><div></div></div> | mittel      |
| Hagel              | <div><div></div><div></div><div></div></div> | hoch        |
| Schneelast         | <div><div></div><div></div><div></div></div> | mittel      |
| Hitzeepisoden      | <div><div></div><div></div><div></div></div> | mittel      |

# HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

## Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

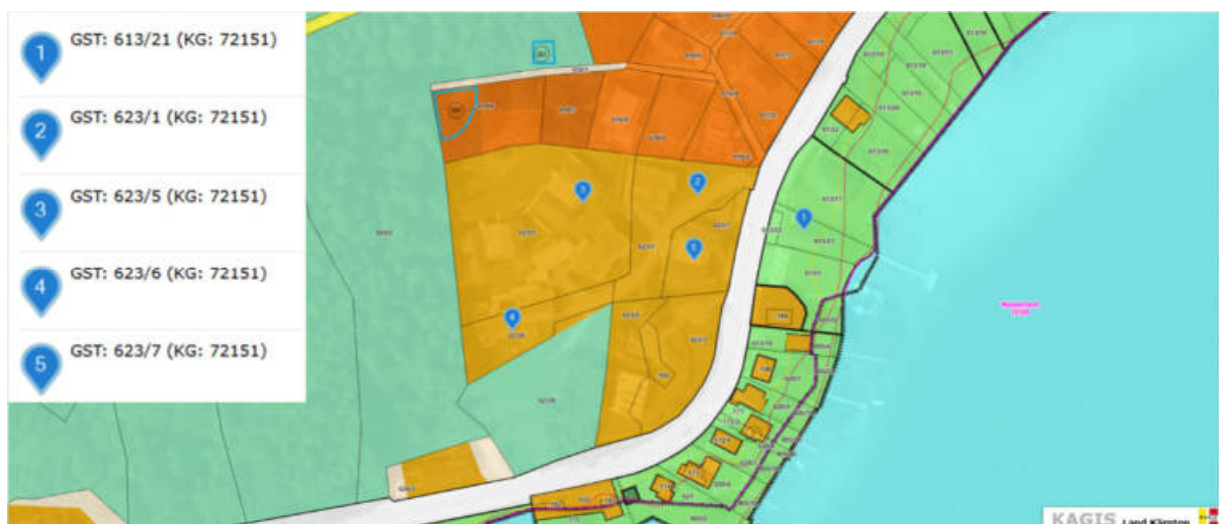
HORA-Pass 46,58889° N; 14,15256° O; Datum: 27.04.2026

Seite 2 / 2

**Abb. 15: Hochwasserrisikozonierung**

Quelle: hora.gv.at

## 2.4.7. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

**Abb. 16: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**

GST-Nr. 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 - Bauland-Kurgebiet

GST-Nr. 613/21, Grünland-Bad

(Bescheid 03-Ro-54-1/2-2022)

Quelle: kagis

## 2.5 Rechtsform

An der Liegenschaft wurde im Jahre 2025 unter TZ 3085/2025 Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) begründet.

Gemäß Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002 des Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025 befinden sich auf der Liegenschaft 106 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese Wohnungseigentumsobjekte gliedern sich wie folgt:

- 34 Wohnungen
- 72 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, davon
  - 63 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage
  - 9 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien

Ferner sind folgende Räumlichkeiten und Bereiche im Freien vorhanden, an denen Wohnungseigentum iSd § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

- |                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| ▪ 5 HKLS-Technik               | ▪ 1 Pool-Technik       |
| ▪ 6 E-Technik                  | ▪ 1 Dosieranlage       |
| ▪ 1 Technik                    | ▪ 1 Pool               |
| ▪ 2 Müllraum                   | ▪ 1 Poolgebäude        |
| ▪ 6 Fahrrad/Kl.WA.-Abstellraum | ▪ 1 Spielplatz         |
| ▪ 4 Trockenraum                | ▪ 1 Badekabinengebäude |
| ▪ 1 Lager                      |                        |

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002:

- 35 Keller
- 19 Gärten
- 25 Terrassen
- 25 Balkone
- 8 Loggien



Stieghäuser, Gangflächen, Windfänge, Dachböden und Schleusen verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Im Freien bleiben die Gehwege, Zufahrten, der Poolbereich, das Felsenauge, der Spielplatz sowie der gesamte Seezugangsbereich mit Badekabinengebäude, Liegewiese und Badesteg im gemeinsamen Eigentum.

Das Gutachten mit der Nutzwertfeststellung (BG 721 TZ 3085/2025) ist den Beilagen zu entnehmen.

## **2.6 Wohnungseigentumsvertrag**

Der Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) der Liegenschaft EZ 152, Katastralgemeinde 72151 Plescherken, BG Klagenfurt, mit den Grundstücken Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 und der Grundstücksadresse Plescherken 60 vom 11.03.2025 ist den Beilagen zu entnehmen.

Unter Pkt. 6.16. des Wohnungseigentumsvertrags ist wie folgt geregelt:

„Jedem Wohnungseigentümer an einem KFZ-Stellplatz wird die Möglichkeit eingeräumt, unter Anbringung eines individuellen Stromzählers oder durch Zuschluss an den Stromzähler des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes (Wohnung oder sonstiges wohnungseigentumstaugliches Objekt) des Wohnungseigentümers, die Vorrichtung eines Stromanschlusses an dem jeweiligen KFZ-Stellplatz auf eigene Kosten herstellen zu lassen, jedoch ohne dabei allgemeine Teile des Hauses nachhaltig oder andere Wohnungseigentumsobjekte zu beschädigen; die übrigen Wohnungseigentümer stimmen bereits jetzt der Anbringung einer solchen Vorrichtung zu. Insbesondere müssen Brandabschnitte wieder sach- und fachgerecht sowie ordnungsgemäß verschlossen werden. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat sämtliche baurechtliche Genehmigungen hierfür einzuholen und zu klären, ob die elektrischen Leitungen einer Dauerlast durch das Laden eines KFZ über einen längeren Zeitraum standhalten. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erhaltung sowie insbesondere die Kosten des Stromverbrauchs hat er alleine zu tragen und für die Installation entsprechender Messvorrichtungen zu sorgen. Sollten dazu Zustimmungen oder Unterschriften der übrigen Wohnungseigentümer notwendig sein, so werden diese die Unterschrift auf erste Aufforderung unverzüglich auf den Einreichunterlagen leisten, wobei sämtliche damit in Verbindung stehenden Kosten von jenem Wohnungseigentümer zutragen sind, der die Änderungen begehrt. Der Wohnungseigentümer hat die Fertigstellung sowie danach erfolgte Änderungen der Hausverwaltung anzuzeigen. Der KFZ-Stellplatz ist

widmungsgemäß gleichzeitig jedoch schonungsvoll und unter geringstmöglicher Lärmbelastung zu benützen. Es ist untersagt, Fahrzeugteile oder Zubehör wie Reifen, Felgen etc. auf dem KFZ-Stellplatz zu lagern. Auf den KFZ-Stellplatzflächen und allgemeinen Verkehrsflächen der Gesamtliegenschaft einschließlich der Zu- und Ausfahrten gelten die Verkehrsregeln der StVO.

## 2.7 Wohnhausanlage



Quelle: [stix-partner.at/project/plescherken-60-9074-keutschach-am-see](https://stix-partner.at/project/plescherken-60-9074-keutschach-am-see)

Auf einem gegen Nordwesten ansteigenden Hang mit Baubewilligung vom 22.03.2021 und Bauvollendungsmeldung vom 01.08.2024 errichtete Wohnhausanlage „Wohnraum am See“, bestehend aus sechs baulich voneinander getrennten Gebäuden (A, B, C, D, E und F) mit insgesamt 34 Wohnungen (jeweils samt Einlagerungsraum) sowie 72 KFZ-Stellplätzen, davon 63 KFZ-Tiefgaragenstellplätze und 9 KFZ-Stellplätze im Freien. Die Zufahrt erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

Innerhalb der Gebäude erfolgt die vertikale Erschließung über innen- bzw. außenliegende Stiegenhäuser sowie Personenaufzüge.

Die Gebäude A, D, E und „Felsenest“ sind als dreigeschossige (Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss) und die Gebäude B und C (Baukörper C1 und C2) als zweigeschossige (Erdgeschoss und Obergeschoss) Wohngebäude mit jeweils 4 bis 6 Wohneinheiten ausgeführt. Den Häusern sind 4 Tiefgaragen zugeordnet. In den Zugangs- und Kellergeschossen befinden sich Technik- und Elektroräume, Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Trockenräume. Die übergeordnete Haustechnikzentrale für die Erdwärmepumpenanlage mit Tiefensonden, die als zentrales Element der Wärmeversorgung

der Gesamtanlage dient, ist im Erdgeschoss Haus C situiert. Von den Häusern D und E besteht ein direkter Ausgang zum Außenpool mit Poolgebäude und zum Kinderspielplatz. In der Natur handelt es sich beim Kinderspielplatz um eine eingezäunte Grünfläche ohne Spielgeräte.

Die Gebäudekonstruktion besteht aus Stahlbetonbodenplatten mit Streifen- und Punktfundamenten, tragenden Stahlbeton- bzw. Mantelbetonwänden, Ziegel-Innenwänden sowie Stahlbetondecken, Stiegen- und Balkonplatten, ergänzt durch Flach- und Satteldächer.

Die Außenbereiche umfassen Terrassen und Balkone mit WPC-Belägen auf Alu-Unterkonstruktionen, befestigte und beleuchtete Wege, Maschendrahtzäune zur Abgrenzung sowie einen Außenpool mit Poolgebäude in Holzkonstruktion. Allgemeine Bereiche (Stiegenhäuser, Kellergänge, Nebenräume) sind mit Feinsteinzeug bzw. beschichteten Böden, weiß gestrichenen Wänden und funktionaler Beleuchtung ausgestattet.

Die Wohnungen sind überwiegend zum Keutschacher See orientiert.

**Abb. 17: Lageplan**



Quelle: Vermarktungspläne, Architekt Krainer ZT GmbH, 08.03.2022

### 2.8.1.1 Poolbereich

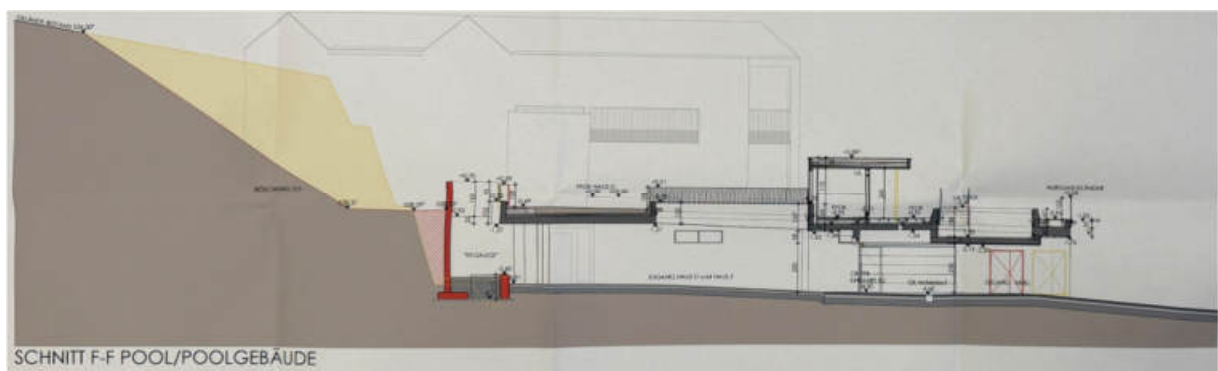
Der Außenpool der Wohnhausanlage „Wohntraum am See“ ist als gemeinschaftliche Freizeiteinrichtung im Außenbereich zwischen den Gebäuden B, C, D und E situiert. Der Pool weist eine rechteckige Form mit einer Länge von 10,0 m, einer Breite von 4,5 m und einer Wassertiefe von 1,38 m auf.

Der Technikbereich ist ebenerdig von der Tiefgarage (Kellergeschoss Haus E) aus zugänglich; dort sind die technischen Bauwerke (Ausgleichs- und Verweilbehälter) sowie die Dosiertechnik in einem eigenen Dosierraum untergebracht, die Wirkstoffe zur Wasseraufbereitung werden in einem angrenzenden Lagerraum vorgehalten.

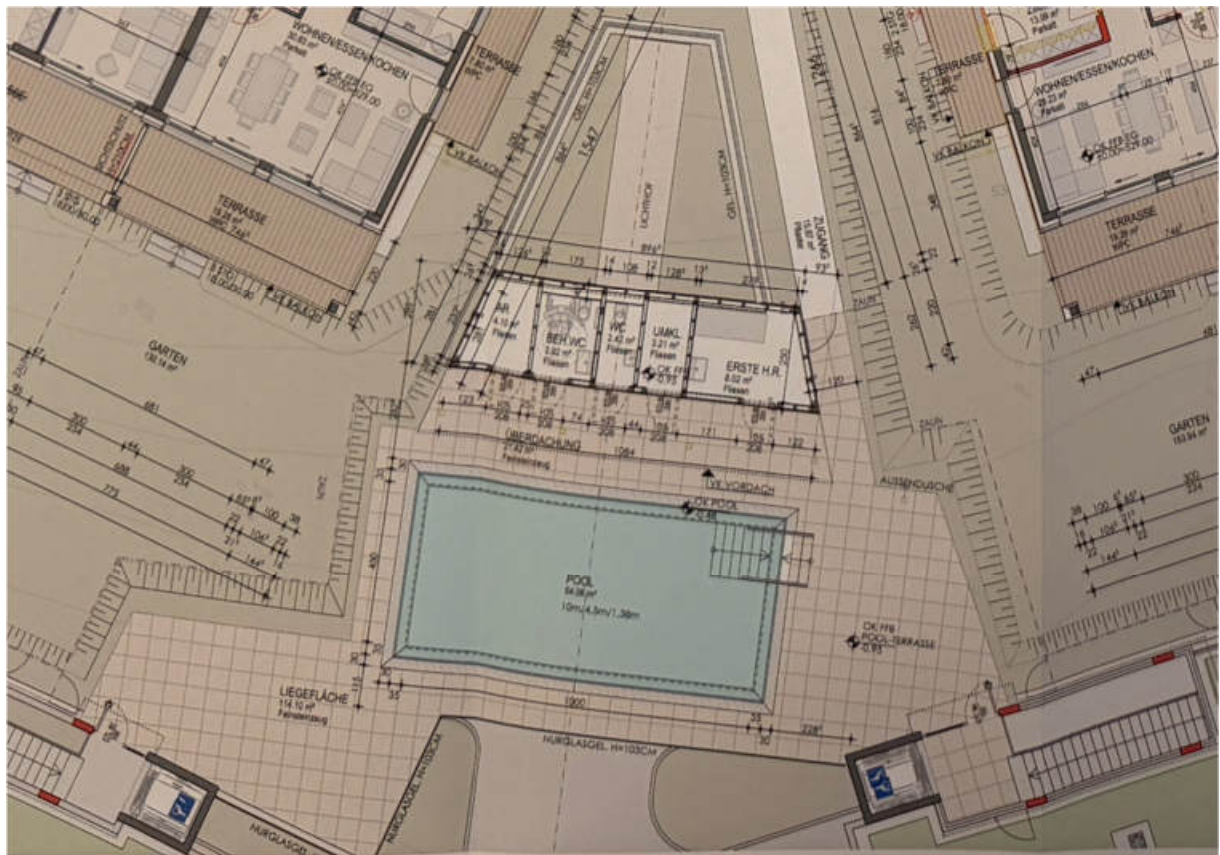
Das zugehörige Poolgebäude ist eingeschossig und in Holzkonstruktion ausgeführt. Es umfasst einen Umkleidebereich, eine behindertengerechte WC-Anlage, eine weitere Toilette, einen Erste-Hilfe-Raum sowie einen Abstellraum.

Mit Bescheid GZ KL6-BAD-137/2022 (010/2023) vom 07.07.2023 wurde die Errichtung des künstlichen Freibades (Außenpools) bewilligt. Hingewiesen sei darauf, dass es zum Stichtag jedoch keine Benützungsbewilligung gibt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde wurden die behördlichen Auflagen bis dato nicht erfüllt und fehlen zur Erlangung u.a. Bestätigungen zur baulichen Konformität und Atteste zur Behebung von risiko- und sicherheitstechnischen Problemen.

**Abb. 18: Schnitt F-F Pool / Poolgebäude**



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

**Abb. 19: Plan Poolbereich**

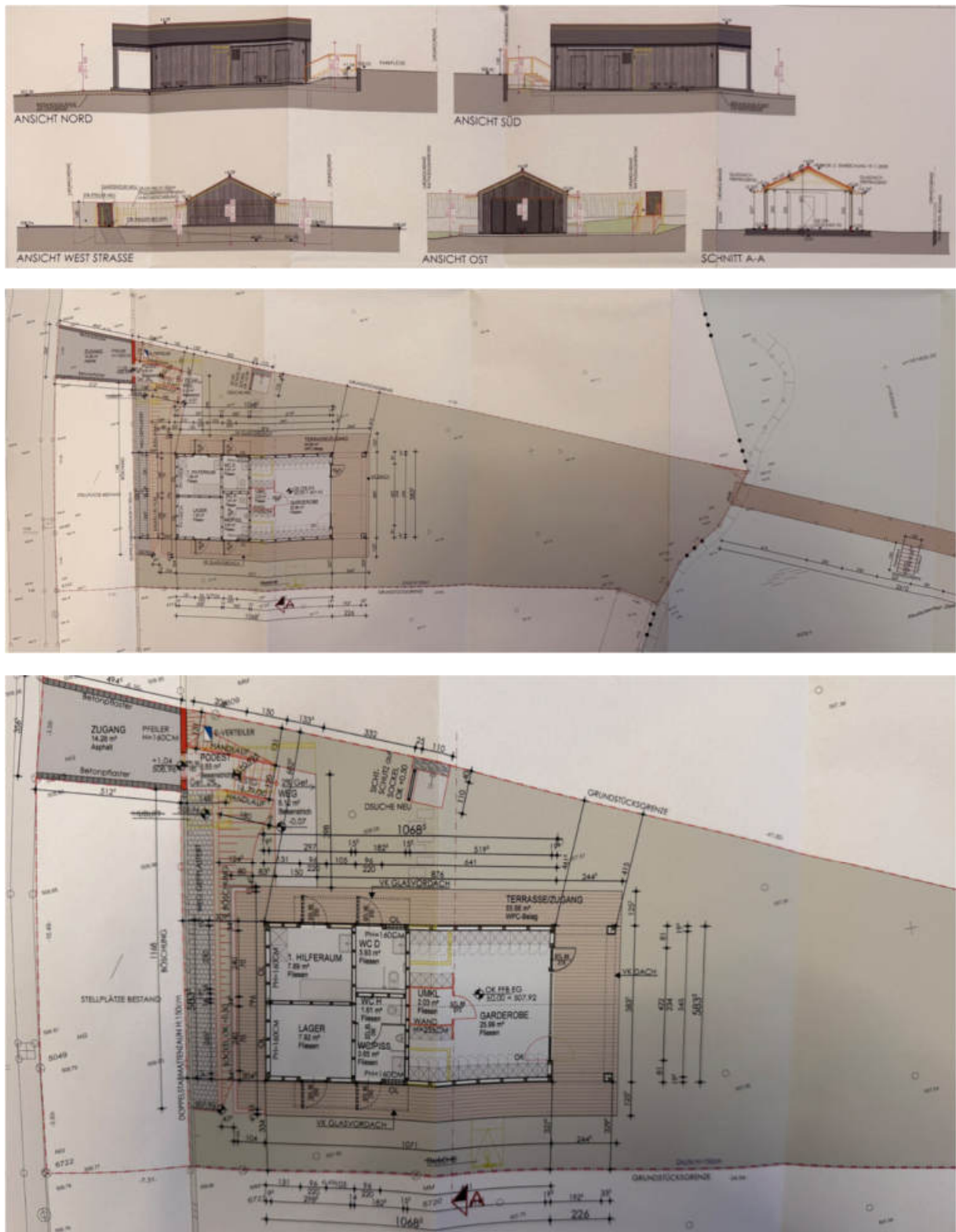
Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

### 2.8.1.2 Seeparzelle GST-Nr. 613/21

Die Wohnanlage verfügt über eine eigene Seeparzelle (GST-Nr. 613/21) mit einer Liegewiese, einer Steganlage (siehe Pkt. 2.8.1.4 Bestandvertrag Steg) und einem Badekabinengebäude, welches als eigenständiger, eingeschossiger Baukörper in Holzkonstruktion ausgeführt ist. Im Inneren befinden sich ein Umkleidebereich mit Spinten, Nasszellen (Toiletten und Behinderten-WC), ein Lagerraum sowie ein Erste-Hilferaum. Zudem ist die Parzelle nördlich des Badekabinengebäudes mit einer Außendusche ausgestattet.

Die Seeparzelle liegt auf der gegenüberliegenden Seite der L97 (Keutschacher Straße) unter dem Straßenniveau und ist über Stufen und eine Rampe erschlossen.

Die Bewilligung zur Benützung des Bades am Oberflächengewässer wurde am 03.07.2024 mit Bescheid GZ KL6-BAD-140/2023 (010/2024) von der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land erteilt.

**Abb. 20: Pläne Seeparzelle und Badekabinengebäude**

Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

### 2.8.1.3 Bestandvertrag Steg

Der Bestandvertrag mit Frau Anna Maria Meßmer, MA (Eigentümerin des Keutschacher Sees mit der GST-Nr. 805/1) betreffend GST-Nr. 613/21 „Steg“ und „Baden“ vom 07./08.08.2025 ist den Beilagen zu entnehmen. Der Bestandvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Jahresende (31.12) gekündigt werden.

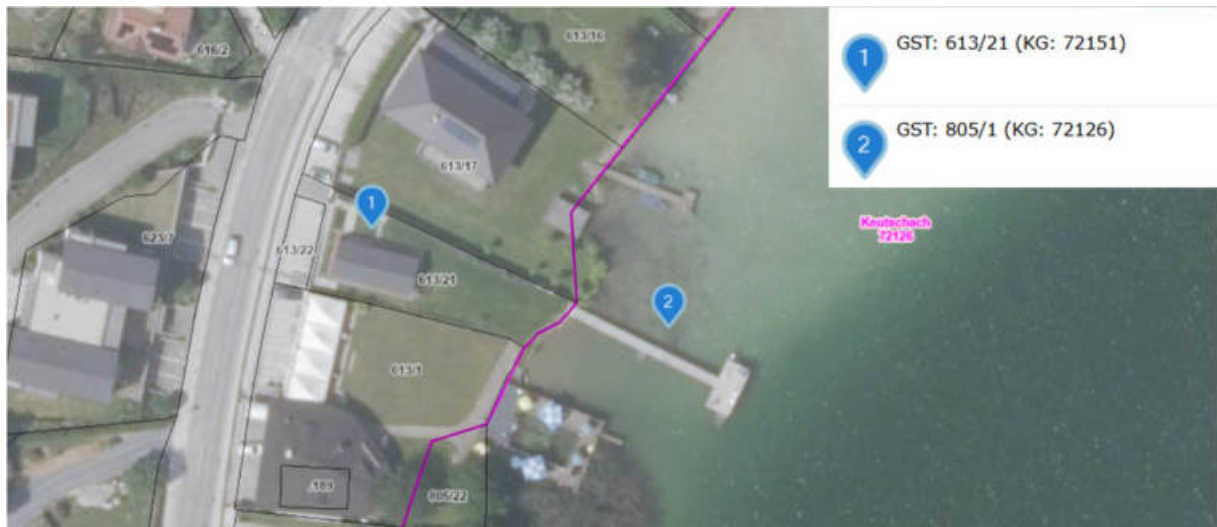
Des Weiteren findet sich im Pkt. 3 Nutzungsbedingungen „Die Nutzung von Landflächen (Ufer), die zur Seeparzelle (Gst 805/1) gehören, ist bis auf Widerruf unentgeltlich gestattet, sofern diese Flächen nicht ohnehin unter Punkt 2. und Punkt 5. dieses Vertrages erfasst und eingepreist wurden.“

Unter Pkt. 5 wurde die Bezahlung eines jährlichen pauschaler „Badeschillings“ ab dem Kalenderjahr 2025 in der Höhe von brutto EUR 3.400.- (Netto 2.833,33 zzgl. 20% USt) vereinbart.

Als Entgelt für den Steg wurde in Bestandvertrag wie folgt festgelegt:

|                                        | <b>Tarif 2025 pro<br/>Jahr/m<sup>2</sup></b> | <b>Fläche</b>        | <b>Betrag</b> |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Benützungsentgelt (Steg)</b>        | € 10,67 /m <sup>2</sup>                      | 78,83 m <sup>2</sup> | € 841,12      |
| <b>Fischereientenschädigung (Steg)</b> | € 5,33 /m <sup>2</sup>                       | 78,83 m <sup>2</sup> | € 420,16      |
| <b>Anlandungsfläche</b>                | € 10,67 /m <sup>2</sup>                      |                      |               |
| <b>Zwischensumme</b>                   |                                              |                      | € 1.261,28    |
| <b>20 % USt</b>                        |                                              |                      | € 252,26      |
| <b>Gesamt</b>                          |                                              |                      | € 1.513,54    |

Der Bestandzins und der „Badeschilling“ sind nach dem VPI 2015 wertgesichert (Basis Oktober 2023). Schwankungen des Index bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung von 5% wird die gesamte Erhöhung der Errechnung des neuen Zinses zugrunde gelegt.

**Abb. 21: Seeparzelle und Steg**

Quelle: kagis

#### **2.8.1.4    *Reparaturrücklage***

Entgegen der Regelung im Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) wird aktuell bereits eine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 eingehoben. Aufgrund der noch ausstehenden Jahresabrechnung 2025 und dem Wechsel der Hausverwaltung zum 01.01.2026 konnte kein aktueller Betrag der Reparaturrücklage erhoben werden. Mit Stand 31.12.2024 betrug das Guthaben der Reparaturrücklage/ Allgemein EUR 11.575,84 und das Guthaben der Reparaturrücklage/ Garagen EUR 3.930,93.

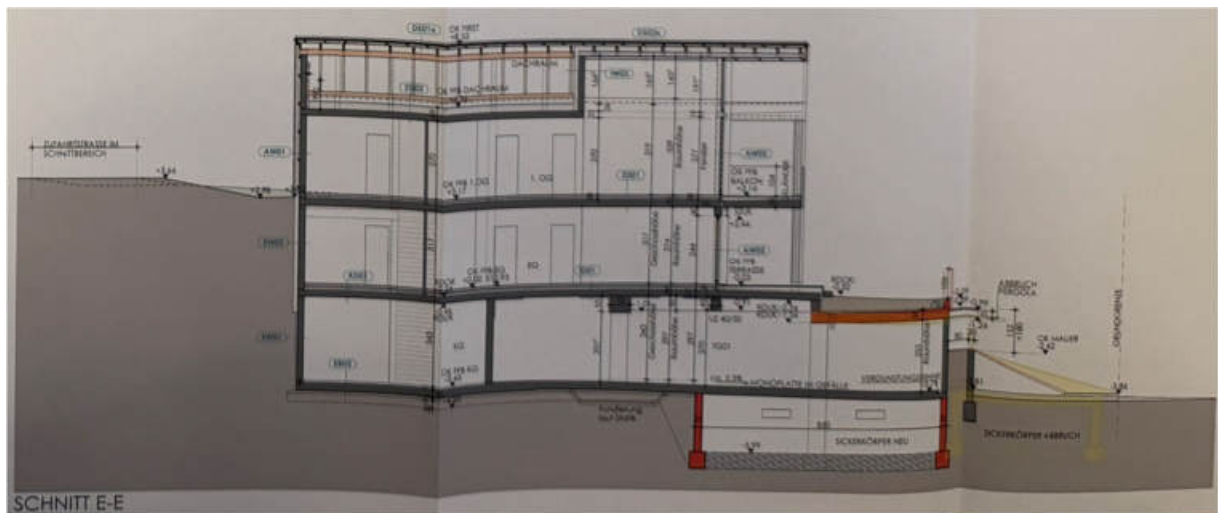
## 2.8 Gegenstand der Bewertung

Die Wohnhausanlage verfügt über insgesamt vier Tiefgaragen, die einzelnen Häusern zugeordnet sind und jeweils über die zugehörigen Stiegenhäuser bzw. Erschließungsbereiche erreichbar sind. Die Entwässerung erfolgt über Verdunstungsrinnen mit Ableitung in Pumpensümpfe, die mit Gitterrosten abgedeckt sind. Die Einfahrtstore werden laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung automatisch gesteuert. Die Steuerung erfolgt beim Ausfahren über Induktionsschleifen sowie beim Einfahren über Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter. Die Garagenböden bestehen aus abgezogenem Stahlbeton mit geeigneter Bodenbeschichtung und ausreichendem Gefälle. Fahrbahnen und Stellplätze sind am Boden markiert.

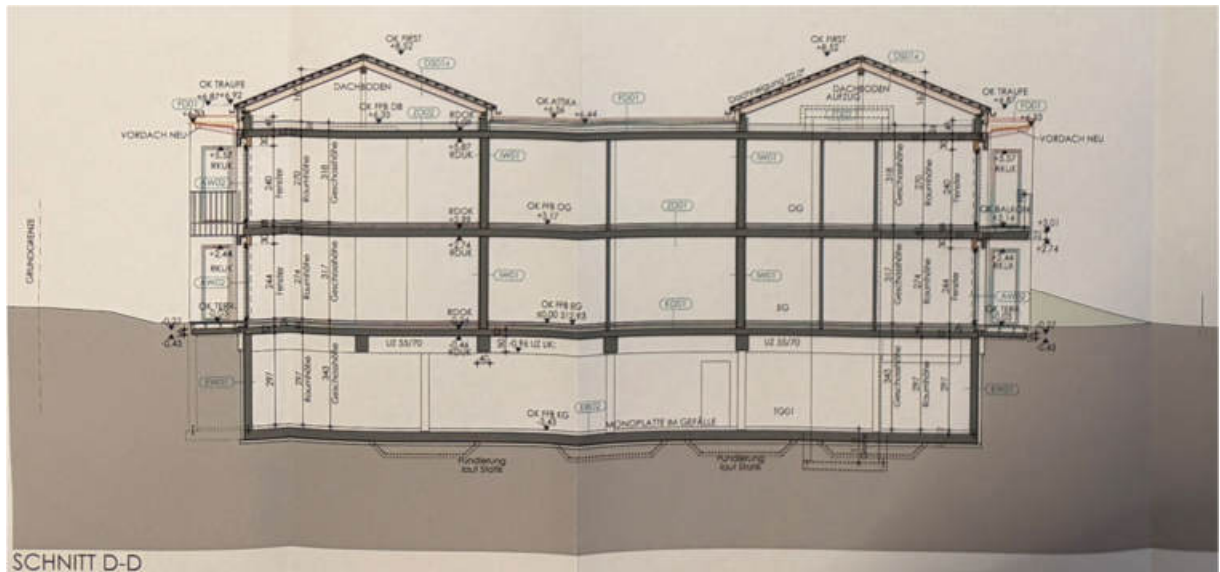
### 2.8.1. Haus F - Tiefgarage 1

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte P1, P2, P6, P7, P10, P11, P12 (KFZ-Stellplätze) befinden sich in der Tiefgarage 1 mit insgesamt 13 PKW-Stellplätzen, welche im Untergeschoß des Hauses F („Felsenest“) situiert sind. Bei P6 handelt es sich um einen behindertengerecht ausgestalteten KFZ-Stellplatz. Die Tiefgarage weist eine Fläche von 366,81 m<sup>2</sup> und eine Verkehrsfläche von 177,17 m<sup>2</sup> auf, die Einfahrt erfolgt direkt von der Landesstraße L97.

Abb. 22: Haus F - Schnitte

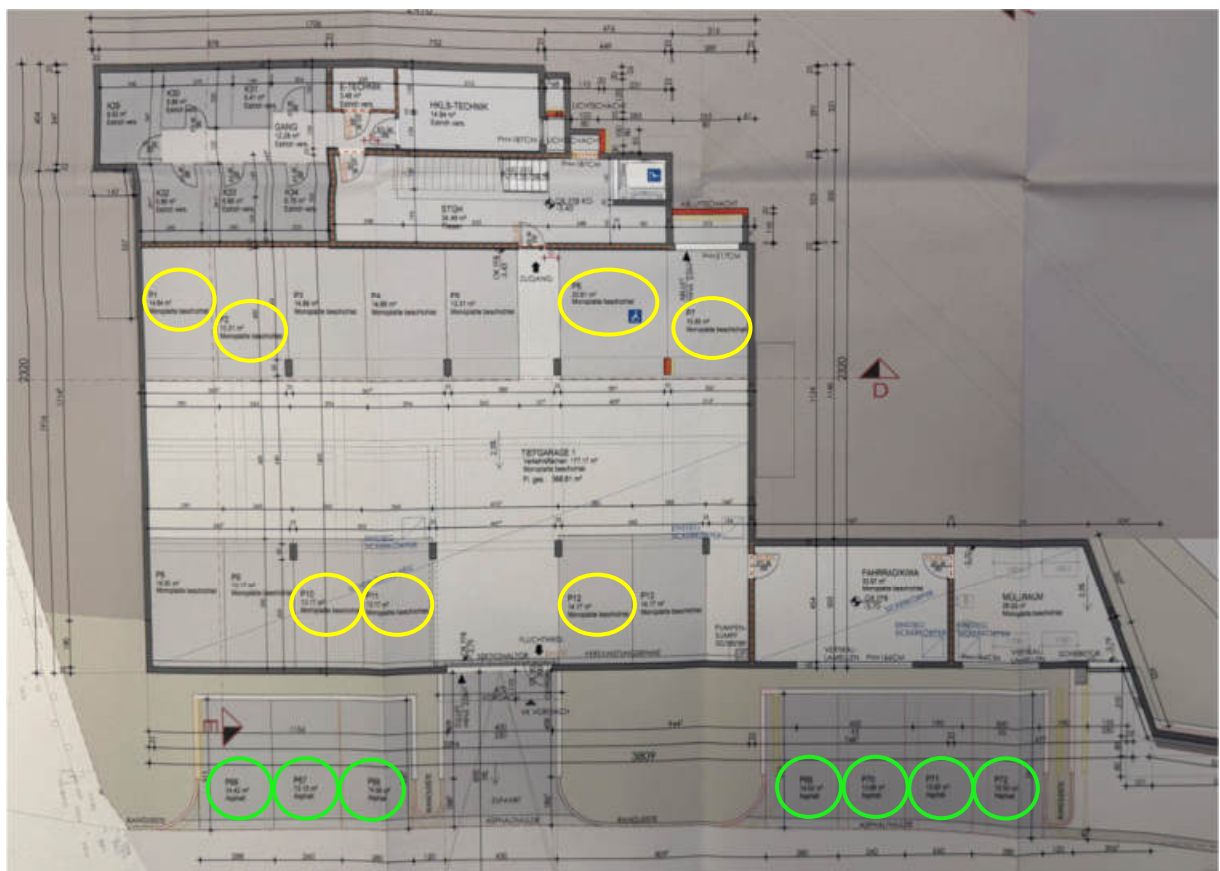


Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

**Abb. 23: Haus F - Grundriss Tiefgarage 1 (P1, P2, P6, P7, P10 bis P12) und KFZ-Stellplätze im Freien (P 66 bis P 72)**

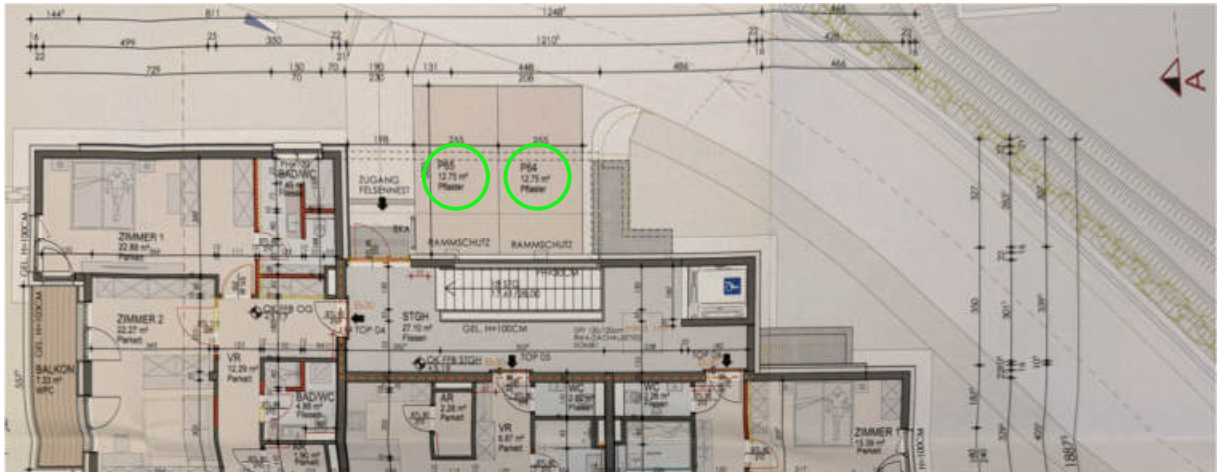


Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

### 2.8.2. Haus F - KFZ-Stellplätze im Freien

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte P66 bis P71 (KFZ-Stellplätze im Freien) sind auf Straßenniveau (L97) vor dem Haus F („Felsenest“) im Freien positioniert. P64 und P65 befinden sich auf Niveau des Obergeschosses des Hauses F (links neben dem Hauszugang) und sind über eine private Erschließungsstraße zu erreichen.

**Abb. 24: Haus F - Grundriss Obergeschoss - KFZ-Stellplätze im Freien (P64, P65)**



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

### 2.8.3. Haus A - Tiefgarage 2

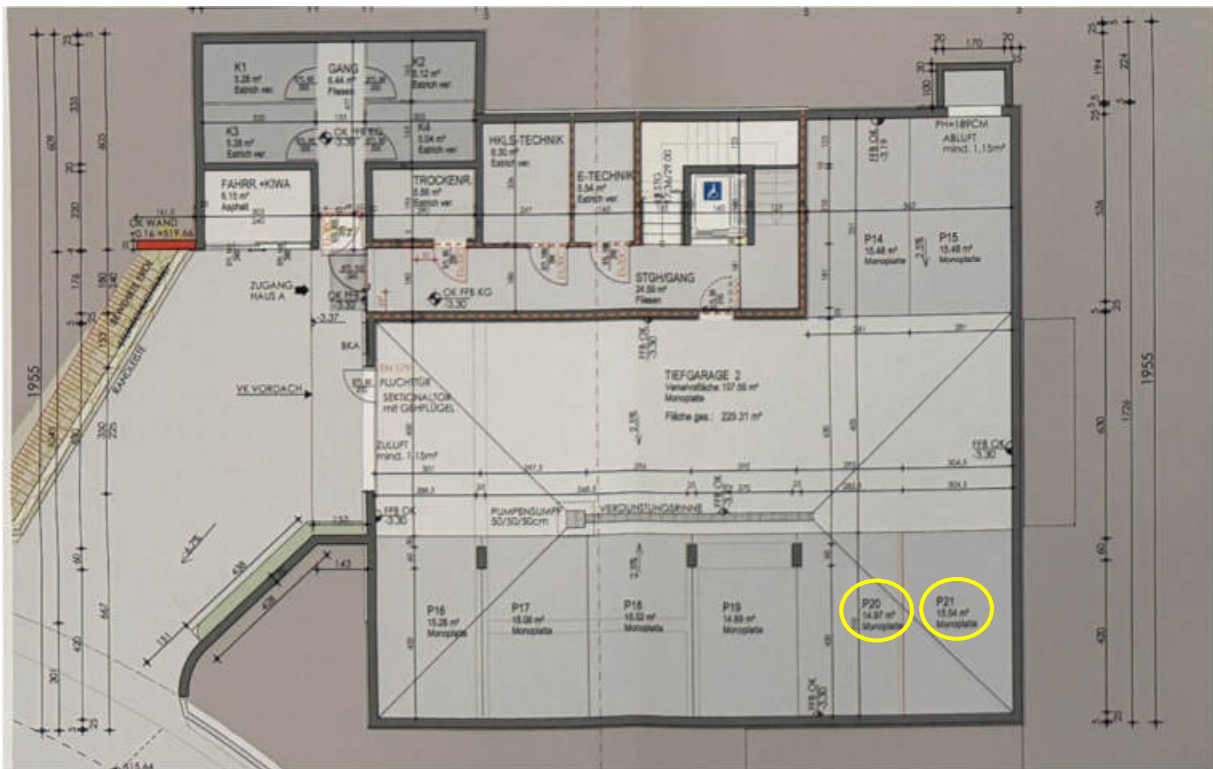
Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte P20 und P21 (KFZ-Stellplätze) befinden sich in der Tiefgarage 2 mit insgesamt 8 PKW-Stellplätzen, welche im Untergeschoß des Hauses A situiert sind. Die Tiefgarage weist eine Fläche von 229,31 m<sup>2</sup> und eine Verkehrsfläche von 107,56 m<sup>2</sup> auf, die Einfahrt erfolgt über die private Erschließungsstraße der Wohnhausanlage.

**Abb. 25: Haus A - Schnitt**



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

**Abb. 26: Haus A - Grundriss Tiefgarage 2 (P20 und P21)**



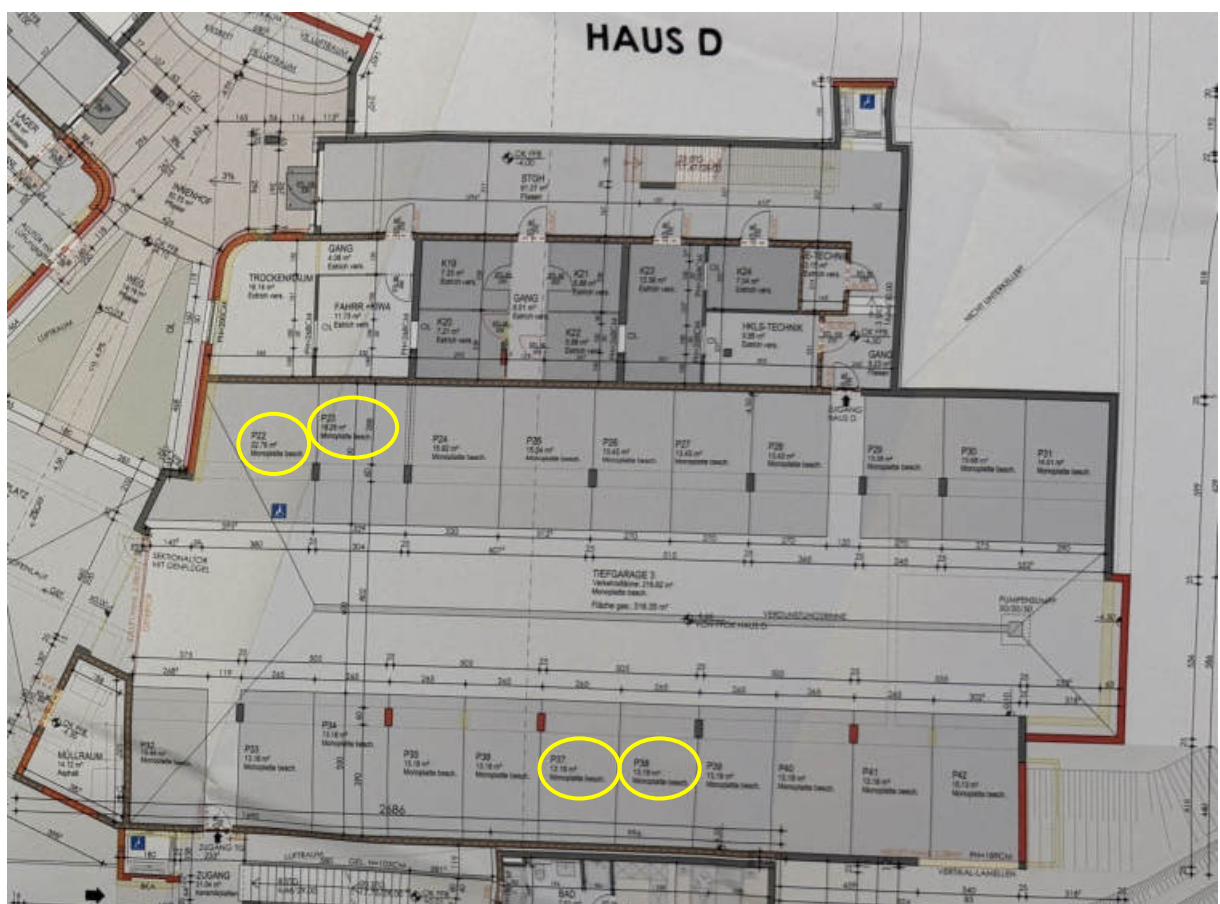
Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

#### 2.8.4. Haus D - Tiefgarage 3

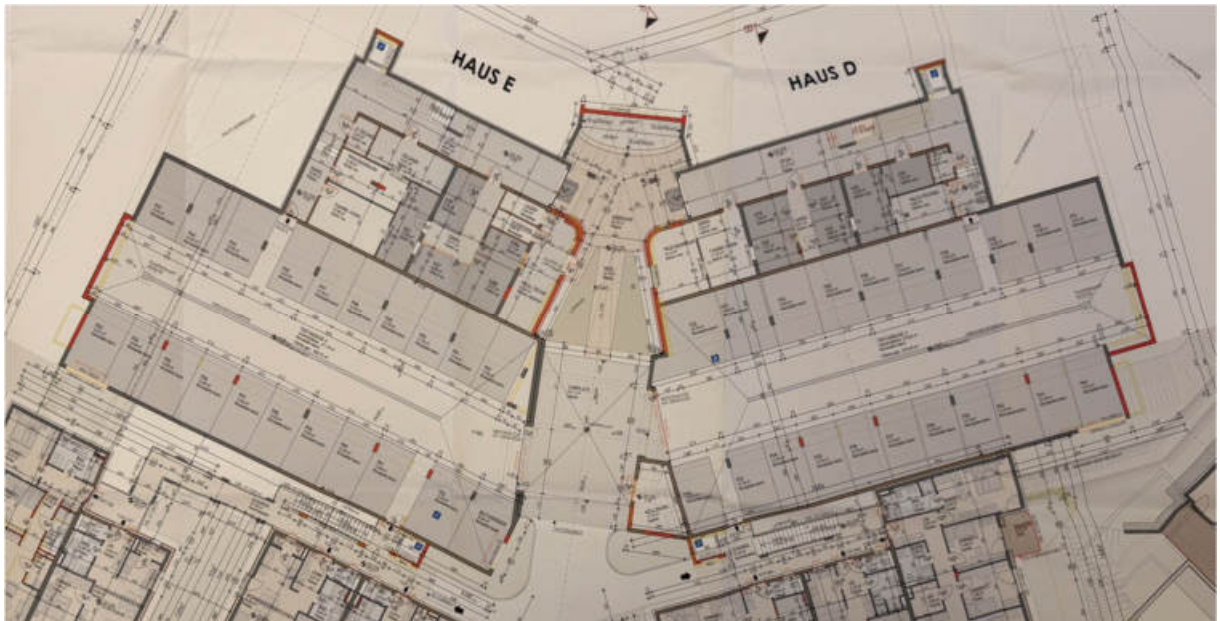
Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte P22, P23, P37 und P38 (KFZ-Stellplätze) befinden sich in der Tiefgarage 3 mit insgesamt 21 PKW-Stellplätzen, welche im Untergeschoß des Hauses D situiert sind. Bei P22 handelt es sich um einen behindertengerecht ausgestalteten KFZ-Stellplatz. Die Tiefgarage weist eine Fläche von rd. 516 m<sup>2</sup> und eine Verkehrsfläche von rd. 220 m<sup>2</sup> auf, die Einfahrt erfolgt über die private Erschließungsstraße der Wohnhausanlage und einen mit Tiefgarage 4 gemeinsam genutzten Vorplatz.

**Abb. 27: Haus B und D – Schnitt (Tiefgarage 3)**

Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

**Abb. 28: Haus D - Grundriss Tiefgaragen 3 (P22, P23, P37, P38)**

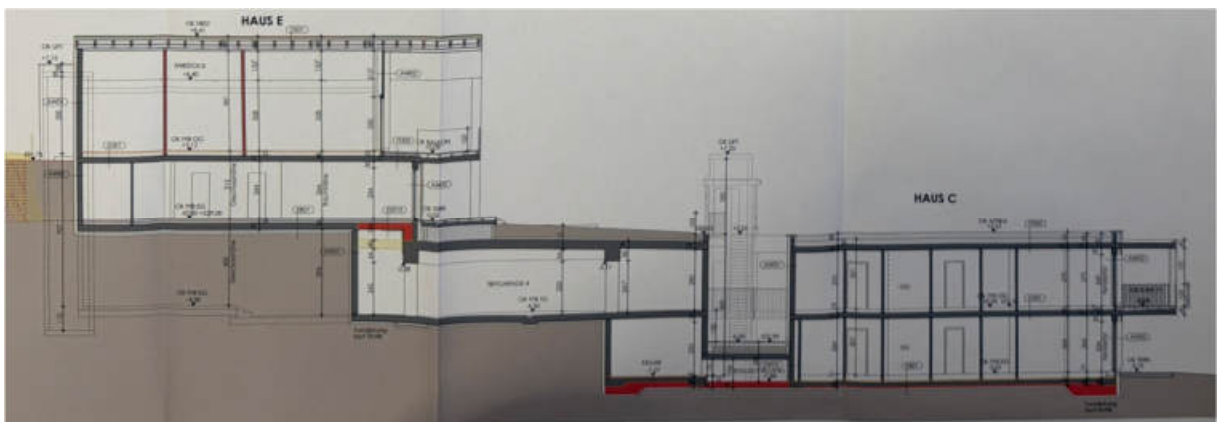
Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

**Abb. 29: Haus D und E - Grundriss Tiefgaragen 3 und 4**

Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

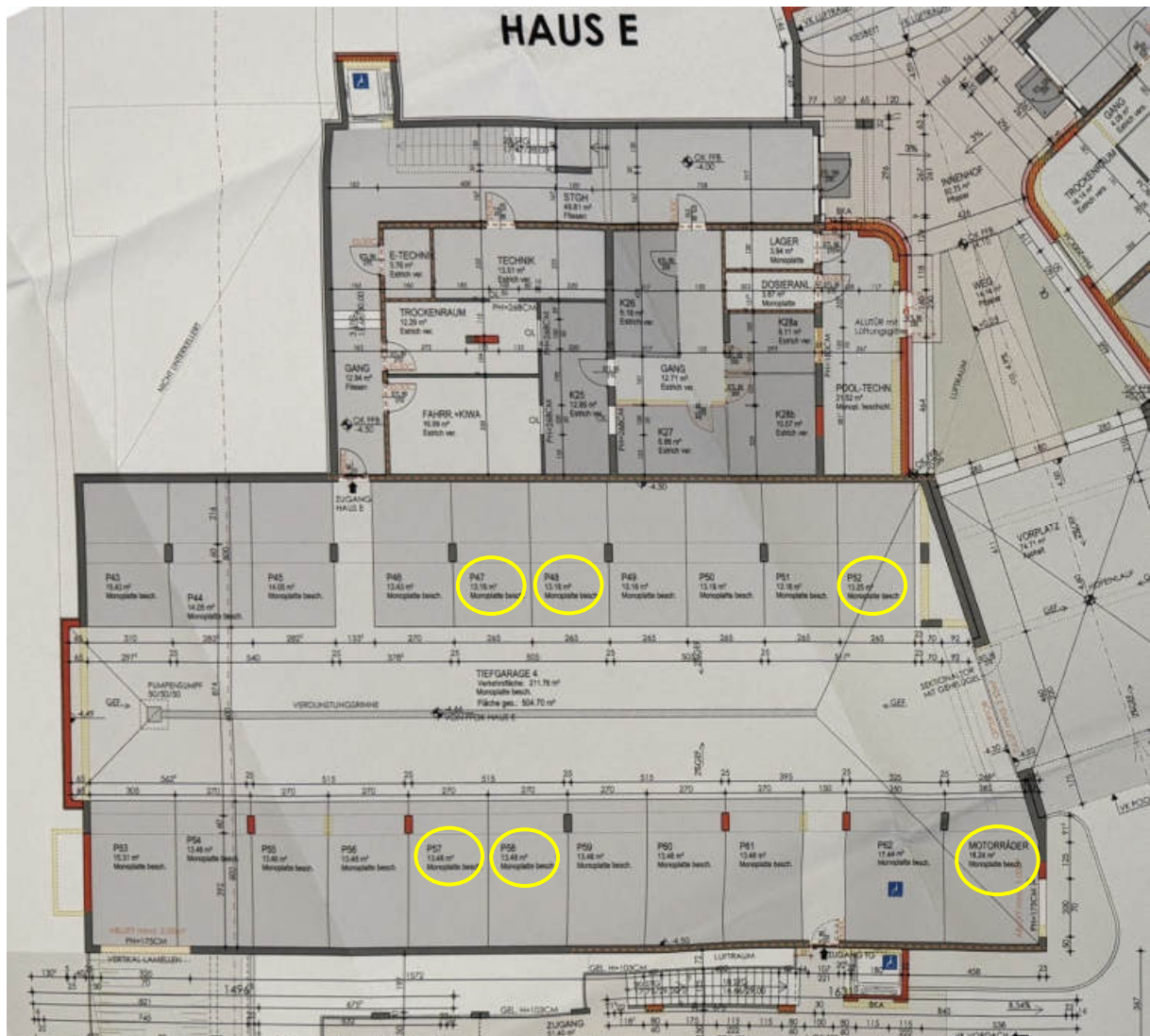
### 2.8.5. Haus E - Tiefgarage 4

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte P47, P48, P52, P57, P58 und P63 (KFZ-Stellplätze) befinden sich in der Tiefgarage 4 mit insgesamt 21 KFZ-Stellplätzen, welche im Untergeschoß des Hauses E situiert sind. Beim KFZ-Stellplatz P6 handelt es sich um einen Motorradstellplatz. Die Tiefgarage weist eine Fläche von 504,70 m<sup>2</sup> und eine Verkehrsfläche von 211,76 m<sup>2</sup> auf, die Einfahrt erfolgt über die private Erschließungsstraße der Wohnhausanlage und einen mit Tiefgarage 3 gemeinsam genutzten Vorplatz.

**Abb. 30: Haus C und E – Schnitt (Tiefgarage 4)**

Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

**Abb. 31: Haus D - Grundriss Tiefgaragen 3 (P22, P23, P37, P38)**



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

### 2.8.6. Nutzwerte

Gemäß Nutzflächenaufstellung des Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025 wurden den Stellplätzen die Nutzwerte wie folgt zugeordnet.

| B-LNR | 19 KFZ-Stellplätze in der TG |         | NW               | NFL, m <sup>2</sup> |
|-------|------------------------------|---------|------------------|---------------------|
| 135   | Haus F                       | P1      | 10 /4239         | 14,64               |
| 136   | Haus F                       | P2      | 9 /4239          | 13,31               |
| 137   | Haus F                       | P6      | 14 /4239         | 20,61               |
| 138   | Haus F                       | P7      | 11 /4239         | 15,65               |
| 139   | Haus F                       | P10     | 9 /4239          | 13,17               |
| 140   | Haus F                       | P11     | 9 /4239          | 13,17               |
| 141   | Haus F                       | P12     | 10 /4239         | 14,17               |
| 144   | Haus A                       | P20     | 10 /4239         | 14,97               |
| 145   | Haus A                       | P21     | 11 /4239         | 15,54               |
| 146   | Haus D                       | P22     | 16 /4239         | 22,76               |
| 147   | Haus D                       | P23     | 11 /4239         | 16,29               |
| 148   | Haus D                       | P37     | 9 /4239          | 13,18               |
| 149   | Haus D                       | P38     | 9 /4239          | 13,18               |
| 150   | Haus E                       | P47     | 9 /4239          | 13,18               |
| 151   | Haus E                       | P48     | 9 /4239          | 13,18               |
| 154   | Haus E                       | P52     | 9 /4239          | 13,25               |
| 156   | Haus E                       | P57     | 9 /4239          | 13,48               |
| 157   | Haus E                       | P58     | 9 /4239          | 13,48               |
| 158   | Haus E                       | P63 (M) | 11 /4239         | 16,24               |
|       |                              |         | <b>194 /4239</b> | <b>283,45</b>       |

| B-LNR | 9 KFZ-Stellplätze im Freien |     | NW              | NFL, m <sup>2</sup> |
|-------|-----------------------------|-----|-----------------|---------------------|
| 159   | Haus F                      | P64 | 5 /4239         | 12,75               |
| 160   | Haus F                      | P65 | 5 /4239         | 12,75               |
| 161   | Haus F                      | P66 | 6 /4239         | 14,42               |
| 162   | Haus F                      | P67 | 5 /4239         | 13,15               |
| 163   | Haus F                      | P68 | 6 /4239         | 14,06               |
| 164   | Haus F                      | P69 | 6 /4239         | 14,52               |
| 165   | Haus F                      | P70 | 5 /4239         | 13,66               |
| 166   | Haus F                      | P71 | 6 /4239         | 13,92               |
| 167   | Haus F                      | P72 | 6 /4239         | 15,53               |
|       |                             |     | <b>50 /4239</b> | <b>124,76</b>       |

Quelle: Nutzflächenaufstellung (BG 721 TZ 3085/2025), Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025

Das vollständige Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025 ist den Beilagen zu entnehmen.



Hingewiesen wird, dass der Bewertungsauftrag des SV keine Naturvermessung der KFZ-Stellplätze umfasst und daher kein Anspruch auf die Richtigkeit der Nutzflächen besteht. Die Nutzflächen wurden vom SV ungeprüft dem o.a. Nutzwertgutachten entnommen.

### 2.8.7. Bestandsverhältnisse

Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte sind zum Stichtag bestandsfrei.

### 2.8.8. Monatliche Vorschreibung

Die Akonto-Vorschreibungen der Avon Immobilien GmbH betragen für die KFZ-Stellplätze wie folgt:

| B-LNR | 19 KFZ-Stellplätze in der TG |         | Rücklage | BK (netto) | Gesamt (brutto) |
|-------|------------------------------|---------|----------|------------|-----------------|
| 135   | Haus F                       | P1      | € 8,54   | € 33,20    | € 48,38         |
| 136   | Haus F                       | P2      | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 137   | Haus F                       | P6      | € 11,96  | € 46,48    | € 67,74         |
| 138   | Haus F                       | P7      | € 9,40   | € 36,52    | € 53,22         |
| 139   | Haus F                       | P10     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 140   | Haus F                       | P11     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 141   | Haus F                       | P12     | € 8,54   | € 33,20    | € 48,38         |
| 144   | Haus A                       | P20     | € 8,54   | € 33,20    | € 48,38         |
| 145   | Haus A                       | P21     | € 9,40   | € 36,52    | € 53,22         |
| 146   | Haus D                       | P22     | € 13,67  | € 53,12    | € 77,41         |
| 147   | Haus D                       | P23     | € 9,40   | € 36,52    | € 53,22         |
| 148   | Haus D                       | P37     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 149   | Haus D                       | P38     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 150   | Haus E                       | P47     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 151   | Haus E                       | P48     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 154   | Haus E                       | P52     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 156   | Haus E                       | P57     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 157   | Haus E                       | P58     | € 7,69   | € 29,88    | € 43,55         |
| 158   | Haus E                       | P63 (M) | € 9,40   | € 36,52    | € 53,22         |

| B-LNR | 9 KFZ-Stellplätze im Freien |     | Rücklage | BK (netto) | Gesamt (brutto) |
|-------|-----------------------------|-----|----------|------------|-----------------|
| 159   | Haus F                      | P64 | € 4,27   | € 16,60    | € 24,19         |
| 160   | Haus F                      | P65 | € 4,27   | € 16,60    | € 24,19         |
| 161   | Haus F                      | P66 | € 5,12   | € 19,92    | € 29,02         |
| 162   | Haus F                      | P67 | € 4,27   | € 16,60    | € 24,19         |
| 163   | Haus F                      | P68 | € 5,12   | € 19,92    | € 29,02         |
| 164   | Haus F                      | P69 | € 5,12   | € 19,92    | € 29,02         |
| 165   | Haus F                      | P70 | € 4,27   | € 16,60    | € 24,19         |
| 166   | Haus F                      | P71 | € 5,12   | € 19,92    | € 29,02         |
| 167   | Haus F                      | P72 | € 5,12   | € 19,92    | € 29,02         |

Quelle: Monatliche Vorschreibungen ab 01/2026, Objekt 116, Plescherken 60F, 9074 Keutschach am See, Avon Immobilien GmbH am 15.12.2025



Gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) sind die laufenden Aufwendungen von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte gem. §2 Abs. 8 WEG 2022 zueinander zu tragen.



### **3. GUTACHTEN**

#### **3.1 Ermittlung des Verkehrswertes**

Auftragsgemäß sind die Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 135 bis 141, 144 - 151, 154, 156 bis 167 verbunden mit Wohnungseigentum an den KFZ-Stellplätzen P1, P2, P6, P7, P10 bis P12, P20 bis P23, P37, P38, P47, P48, P52, P57, P58, P63 Motorrad und den KFZ-Stellplätzen im Freien P64 bis P72, inliegend im Grundbuch 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60 zum Stichtag 04.05.2026 zu ermitteln. Der Verkehrswert entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

#### **3.2 Bewertungsgrundsatz**

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen.

#### **3.3 Bewertungsverfahren**

Die Bewertung von bestandsfreien KFZ-Stellplätzen erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen

Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### 3.4 Vergleichswertverfahren

#### 3.4.1 Erhobene Vergleichswerte

Vom Sachverständigen konnten im öffentlichen Grundbuch die nachstehenden Vergleichswerte für KFZ-Stellplätze auf der gegenständlichen Liegenschaft KG 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60 erhoben werden, welche in einem nahen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten stehen.

#### 3.4.2 Ermittlung des lagespezifischen Vergleichswertes

| KFZ-Stellplätze Tiefgarage |     |     | NFL, m <sup>2</sup> | KP        | KP/m <sup>2</sup> | KV Datum   |
|----------------------------|-----|-----|---------------------|-----------|-------------------|------------|
| Haus F                     | P3  | KFZ | 14,88               | 19 500,00 | 1 310,48          | 25.05.2022 |
| Haus F                     | P4  | KFZ | 14,88               | 19 500,00 | 1 310,48          | 25.05.2022 |
| Haus F                     | P5  | KFZ | 13,31               | 19 500,00 | 1 465,06          | 05.11.2021 |
| Haus F                     | P8  | KFZ | 14,50               | 19 500,00 | 1 344,83          | 17.08.2022 |
| Haus F                     | P9  | KFZ | 13,17               | 19 500,00 | 1 480,64          | 17.08.2022 |
| Haus F                     | P13 | KFZ | 14,17               | 19 500,00 | 1 376,15          | 26.11.2021 |
| Haus A                     | P14 | KFZ | 15,48               | 19 500,00 | 1 259,69          | 12.05.2022 |
| Haus A                     | P15 | KFZ | 15,48               | 19 500,00 | 1 259,69          | 12.05.2022 |
| Haus A                     | P16 | KFZ | 15,28               | 19 500,00 | 1 276,18          | 02.09.2025 |
| Haus A                     | P17 | KFZ | 15,09               | 19 500,00 | 1 292,25          | 29.07.2022 |
| Haus A                     | P18 | KFZ | 15,02               | 19 500,00 | 1 298,27          | 29.07.2022 |
| Haus A                     | P19 | KFZ | 14,89               | 19 500,00 | 1 309,60          | 02.09.2025 |
| Haus D                     | P24 | KFZ | 15,92               | 19 500,00 | 1 224,87          | 21.12.2021 |
| Haus D                     | P25 | KFZ | 15,54               | 19 500,00 | 1 254,83          | 21.12.2021 |
| Haus D                     | P26 | KFZ | 13,43               | 19 500,00 | 1 451,97          | 29.07.2022 |
| Haus D                     | P27 | KFZ | 13,43               | 19 500,00 | 1 451,97          | 29.07.2022 |
| Haus D                     | P28 | KFZ | 13,43               | 19 500,00 | 1 451,97          | 19.01.2022 |
| Haus D                     | P29 | KFZ | 13,35               | 19 500,00 | 1 460,67          | 23.09.2024 |
| Haus D                     | P30 | KFZ | 13,68               | 19 500,00 | 1 425,44          | 21.12.2021 |



|                                                     |     |     |               |                   |                 |            |
|-----------------------------------------------------|-----|-----|---------------|-------------------|-----------------|------------|
| Haus D                                              | P31 | KFZ | 14,51         | 19 500,00         | 1 343,90        | 21.12.2021 |
| Haus D                                              | P32 | KFZ | 13,44         | 19 500,00         | 1 450,89        | 27.08.2024 |
| Haus D                                              | P33 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 29.10.2021 |
| Haus D                                              | P34 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 29.10.2021 |
| Haus D                                              | P35 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 17.12.2021 |
| Haus D                                              | P36 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 17.12.2021 |
| Haus D                                              | P39 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 24.07.2023 |
| Haus D                                              | P40 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 24.07.2023 |
| Haus D                                              | P41 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 13.06.2022 |
| Haus D                                              | P42 | KFZ | 15,13         | 19 500,00         | 1 288,83        | 13.06.2022 |
| Haus E                                              | P43 | KFZ | 15,43         | 19 500,00         | 1 263,77        | 29.11.2023 |
| Haus E                                              | P44 | KFZ | 14,05         | 19 500,00         | 1 387,90        | 29.11.2023 |
| Haus E                                              | P45 | KFZ | 14,05         | 19 500,00         | 1 387,90        | 29.11.2023 |
| Haus E                                              | P46 | KFZ | 13,43         | 19 500,00         | 1 451,97        | 26.11.2021 |
| Haus E                                              | P49 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 31.03.2025 |
| Haus E                                              | P50 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 31.03.2025 |
| Haus E                                              | P51 | KFZ | 13,18         | 19 500,00         | 1 479,51        | 15.05.2024 |
| Haus E                                              | P53 | KFZ | 15,31         | 19 500,00         | 1 273,68        | 24.03.2025 |
| Haus E                                              | P54 | KFZ | 13,48         | 19 500,00         | 1 446,59        | 15.02.2024 |
| Haus E                                              | P55 | KFZ | 13,48         | 19 500,00         | 1 446,59        | 02.04.2024 |
| Haus E                                              | P56 | KFZ | 13,48         | 19 500,00         | 1 446,59        | 02.04.2024 |
| Haus E                                              | P59 | KFZ | 13,48         | 19 500,00         | 1 446,59        | 24.07.2023 |
| Haus E                                              | P60 | KFZ | 13,48         | 19 500,00         | 1 446,59        | 24.07.2023 |
| Haus E                                              | P61 | KFZ | 13,48         | 19 500,00         | 1 446,59        | 02.06.2022 |
| Haus E                                              | P62 | KFZ | 17,44         | 19 500,00         | 1 118,12        | 30.03.2023 |
| <b>arithmetischer Mittelwert/ m<sup>2</sup> NFL</b> |     |     | <b>620,40</b> | <b>858 000,00</b> | <b>1 389,70</b> |            |

### 3.4.3 Erläuterungen zu den objektspezifischen Vergleichswerten

Der objektspezifische Vergleichswert/ m<sup>2</sup> für den Bewertungsgegenstand wird von dem lagespezifischen Vergleichswert/ m<sup>2</sup> durch Berücksichtigung der Alterswertminderung, der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und der Marktanpassung gem. § 7 LBG 1992 abgeleitet. Im Ergebnis entspricht der objektspezifische Vergleichswert/ m<sup>2</sup> dem Verkehrswert/ m<sup>2</sup> des Bewertungsgegenstandes.

#### 3.4.3.1 Alterswertminderung

Die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes beginnt nicht erst mit dem erstmaligen Bezug, sondern grundsätzlich bereits mit der Fertigstellung eines Gebäudes. Ein Objekt altert auch ohne Nutzung, wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß als bei laufender Bewohnung bzw. können sich durch Stillstand und Materialalterung geringfügige Qualitätsveränderungen ergeben.



Bewertungstechnisch ist daher zwischen einem tatsächlich neu fertiggestellten Objekt und einem bereits länger fertiggestellten, jedoch bislang unverkauften Objekt zu unterscheiden. Ein Erwerber würde ein solches zwar weiterhin als sehr junges Gebäude wahrnehmen, jedoch nicht mehr vollständig einem gerade erst fertiggestellten Neubau gleichsetzen. Dieser Umstand wird in der Bewertung durch die lineare Wertminderung berücksichtigt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt lt. Fachliteratur rd. 80 Jahren. Bei einem augenscheinlichen Alter von 3 Jahren ergibt sich eine rechnerische Alterswertminderung von  $\frac{3}{80}$ , somit rund 3,75 %.

#### **3.4.3.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Im gegenständlichen Bewertungsfall sind in der Bewertung unter den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen als negativ wertbeeinflussend zu berücksichtigen:

##### *Risikoabschlag für Gewährleistungsproblematik*

Die Durchsetzbarkeit von Gewährleistungsansprüchen ist im Unterschied zum Erwerb direkt von einem Bauträger im gegenständlichen Fall faktisch ausgeschlossen. Für den Erwerber besteht somit ein erhöhtes Risiko, dass allfällige Mängel – insbesondere versteckte oder erst später hervortretende Baumängel – nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durchgesetzt werden können und daher eigenständig zu tragen sind. Ein objektiv vergleichbares Neubauobjekt mit uneingeschränkt durchsetzbaren Gewährleistungsansprüchen wird am Markt als höherwertig qualifiziert als ein Objekt mit eingeschränkter Anspruchsdurchsetzung. Vor diesem Hintergrund wird ein Risikoabschlag für die de facto ausgeschlossene Durchsetzbarkeit von Gewährleistungsansprüchen berücksichtigt.

##### *Mängel und Schäden/ Allgemeine Teile der Liegenschaft*

Laut Auskunft der Hausverwaltung Avon Immobilien GmbH wurden von den Wohnungseigentümern der Anlage Mängel und Schäden bekanntgegeben, deren vollständige Klärung zum Stichtag noch ausständig ist. Hierzu zählen u.a. ein undichtes Dach im Bereich der Stiege C mit Wassereintritten und Folgeschäden an der Beleuchtung, wobei die Schadensursache zwischen Dach- und Fassadenbereich bislang nicht abschließend geklärt ist. In der Garage zwischen Haus C und E wurde eine Kondensatbildung zwischen Pool und Betonkonstruktion festgestellt, deren Einstufung als Dichtheitsmangel strittig ist. Zusätzlich kommt es in den Kellergeschossen der Stiegen D und E in den Sommermonaten zu Kondensationsfeuchte infolge einer scheinbar unvollständig umgesetzten Lüftungssteuerung. Zudem liegt für die Poolanlage keine behördliche Betriebsbewilligung vor (siehe dazu auch

Pkt. 2.8.1.2.). Auch die Betriebskostenabrechnung 2024 weist bereits im Oktober 2024 auf Wasserschadensanierungen hin.

### **3.4.3.3 Marktanpassung gem. § 7 LBG 1992**

Die Marktanpassung gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) 1992 ist ein wesentlicher Schritt bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie. Sie dient dazu, die rechnerisch ermittelten Werte an die tatsächlichen Gegebenheiten des Immobilienmarktes anzupassen. Im gegenständlichen Bewertungsfall sind bei der Marktanpassung die besonderen Verwertungsumstände sowie der marktphasenbedingte Liquiditätsabschlag als erheblich wertbeeinflussend zu berücksichtigen:

#### *Besondere Verwertungsumstände*

Beim Erwerb einer Liegenschaft aus einer Insolvenzmasse liegt kein gewöhnlicher Verkauf am freien Markt vor, sondern ein Sondermarkt der insolvenzrechtlichen Verwertung. Die üblichen Verwertungsbedingungen sehen unter anderem vor, dass die Masse im Wesentlichen nur für die geldlastenfreie Übertragung haftet, nicht aber für Beschaffenheit, Altlasten, Kontaminationen oder sonstige Objektqualitäten. Für einen präsumtiven Erwerber bedeutet dies eine erhöhte Prüfungs-, Abwicklungs- und Durchsetzungsunsicherheit. Hinzu kommt, dass der Verkauf nicht aus einer gewöhnlichen Eigentümerdisposition, sondern aus einer insolvenzrechtlich geprägten Verwertungssituation erfolgt. Diese Sondermarktsituation reduziert die Käuferbereitschaft und führt regelmäßig dazu, dass Erwerber einen Risiko- und Verwertungsabschlag gegenüber einem Erwerb am allgemeinen Immobilienmarkt verlangen. Vor diesem Hintergrund wird in der Bewertung ein sondermarktbedingter Abschlag infolge Insolvenzverwertung angesetzt.

#### *Marktphasenbedingter Liquiditätsabschlag*

Seit Juni 2022 ist am österreichischen Immobilienmarkt ein deutlicher Phasenwechsel feststellbar. Nach einer langjährigen Aufwärtsentwicklung kam es infolge der Zinswende und restriktiverer Finanzierungsbedingungen zu einer spürbaren Abschwächung der Nachfrage. Auslösend war insbesondere die geldpolitische Straffung durch die Europäische Zentralbank, die im Juli 2022 erstmals seit über einem Jahrzehnt die Leitzinsen anhub und diese in weiterer Folge deutlich erhöhte. Dies führte zu einem raschen Anstieg der Finanzierungskosten, wodurch sich die Leistbarkeit von Immobilienerwerben wesentlich verschlechterte. Parallel dazu wurden die Kreditvergabestandards durch regulatorische Maßnahmen deutlich verschärft. Diese führte zu strengeren Anforderungen an Eigenmittel, Schuldendienstquote

und Laufzeit, wodurch insbesondere kreditfinanzierte Käufergruppen in ihrer Nachfrage eingeschränkt wurden. Die Kombination aus deutlich gestiegenen Zinsen, restriktiver Kreditvergabe und gesunkener Leistbarkeit führt bis heute zu einem merklichen Rückgang der früheren Nachfrage sowie zu einer Reduktion der Transaktionszahlen bzw. zu einem deutlichen Rückgang der Kaufaktivitäten. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der gegenständlichen Bewertung ein marktphasenbedingter Abschlag sachgerecht. Dieser trägt den seit Juni 2022 veränderten Marktbedingungen Rechnung, insbesondere der eingeschränkten Marktliquidität, der geringeren Nachfrage sowie den erschwerten Finanzierungsbedingungen. Der Abschlag dient somit der realitätsnahen Abbildung der aktuellen Marktsituation und stellt eine notwendige Anpassung an die veränderte Marktphase dar.

### 3.4.4 Ermittlung der objektspezifischen Vergleichswerte

#### 3.4.4.1 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage

| <b>KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage</b>                        |          | <b>€/ m<sup>2</sup> NFL</b> |                 |
|----------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|-----------------|
| lagespezifischer Vergleichswert / m <sup>2</sup> NFL           |          | €                           | 1 389,70        |
| <b>Berücksichtigung der Alterswertminderung</b>                |          |                             |                 |
| gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer/ bauliche Anlage               | 80 Jahre |                             |                 |
| Restnutzungsdauer/ bauliche Anlage                             | 77 Jahre |                             |                 |
| lineare Alterswertminderung                                    | -3,75%   | -€                          | 52,11           |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b> |          |                             |                 |
| Risikoabschlag/ Gewährleistungsproblematik                     | -3,00%   | -€                          | 41,69           |
| Mängel und Schäden/ Allgemeine Teile der Liegenschaft          | -1,00%   | -€                          | 13,90           |
| <b>Marktanpassung gem. § 7 LBG 1992</b>                        |          |                             |                 |
| besondere Verwertungsstände/ Kauf aus der Insolvenz            | -5,00%   | -€                          | 69,48           |
| marktbedingter Liquiditätsabschlag                             | -5,00%   | -€                          | 69,48           |
| <b>KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage</b>                       |          |                             |                 |
| <b>objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m<sup>2</sup></b>   |          | <b>€</b>                    | <b>1 143,03</b> |

**3.4.4.2 KFZ-Stellplätze im Freien**

| <b>KFZ-Stellplatz im Freien</b>                                           |          | <b>€/ m<sup>2</sup> NFL</b> |               |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|---------------|
| KFZ-Stellplatz in der TG; ermittelter Vergleichswert / m <sup>2</sup> NFL |          | €                           | 1 389,70      |
| Wertansatz für KFZ-Stellplatz im Freien/ m <sup>2</sup> NFL               | 35%      | €                           | 486,39        |
| <b>Berücksichtigung der Alterswertminderung</b>                           |          |                             |               |
| gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer/ bauliche Anlage                          | 80 Jahre |                             |               |
| Restnutzungsdauer/ bauliche Anlage                                        | 77 Jahre |                             |               |
| lineare Alterswertminderung                                               | -3,75%   | -€                          | 18,24         |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b>            |          |                             |               |
| Risikoabschlag/ Gewährleistungsproblematik                                | -3,00%   | -€                          | 14,59         |
| Mängel und Schäden/ Allgemeine Teile der Liegenschaft                     | -1,00%   | -€                          | 4,86          |
| <b>Marktanpassung gem. § 7 LBG 1992</b>                                   |          |                             |               |
| besondere Verwertungsumstände/ Kauf aus der Insolvenz                     | -5,00%   | -€                          | 24,32         |
| marktbedingter Liquiditätsabschlag                                        | -5,00%   | -€                          | 24,32         |
| <b>KFZ-Stellplätze im Freien</b>                                          |          |                             |               |
| <b>objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m<sup>2</sup></b>              |          | <b>€</b>                    | <b>400,06</b> |

### 3.5 Ermittlung der Verkehrswerte der KFZ-Stellplätze

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus F        | P1        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |           |                                 | 14,64           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |           | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |           | €                               | 16 733,90       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P1</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 16 700</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus F        | P2        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |           |                                 | 13,31           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |           | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |           | €                               | 15 213,68       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P2</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 200</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus F        | P6        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |           |                                 | 20,61           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |           | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |           | €                               | 23 557,77       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P6</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 23 600</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus F        | P7        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |           |                                 | 15,65           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |           | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |           | €                               | 17 888,36       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P7</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 17 900</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus F        | P10        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,17           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 053,65       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P10</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 100</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus F        | P11        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,17           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 053,65       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P11</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 100</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus F        | P12        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 14,17           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 16 196,68       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P12</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 16 200</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus A        | P20        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 14,97           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 17 111,10       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus A</b> | <b>P20</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 17 100</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus A        | P21        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 15,54           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 17 762,63       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus A</b> | <b>P21</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 17 800</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus D        | P22        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 22,76           |
| Abschlag für unregelmäßige Figuration                  |               | -25%       | -                               | 5,69            |
| bewertete NFL, m <sup>2</sup>                          |               |            |                                 | 17,07           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 19 511,46       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus D</b> | <b>P22</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 19 500</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus D        | P23        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 16,29           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 18 619,90       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus D</b> | <b>P23</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 18 600</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus D        | P37        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,18           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 065,09       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus D</b> | <b>P37</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 100</b> |



| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus D        | P38        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,18           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 065,09       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus D</b> | <b>P38</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 100</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus E        | P47        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,18           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 065,09       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus E</b> | <b>P47</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 100</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus E        | P48        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,18           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 065,09       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus E</b> | <b>P48</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 100</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus E        | P52        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,25           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 145,10       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus E</b> | <b>P52</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 100</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus E        | P57        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,48           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 407,99       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus E</b> | <b>P57</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 400</b> |

| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus E        | P58        |                                 |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,48           |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 1 143,03        |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 15 407,99       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus E</b> | <b>P58</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 15 400</b> |



| KFZ-Stellplatz/ Tiefgarage                             | Haus E        | P63 (M)        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |                |                                 | 16,24          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |                | €                               | 1 143,03       |
| Abschlag für Motorradstellplatz                        |               | -50%           | -€                              | 571,51         |
| Zwischenergebnis                                       |               |                | €                               | 571,51         |
| Produkt                                                |               |                | €                               | 9 281,37       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus E</b> | <b>P63 (M)</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 9 300</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P64        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 12,75          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 100,75       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P64</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 100</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P65        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 12,75          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 100,75       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P65</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 100</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P66        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 14,42          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 768,85       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P66</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 800</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P67        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,15          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 260,78       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P67</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 300</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P68        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 14,06          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 624,83       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P68</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 600</b> |



| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P69        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 14,52          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 808,86       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P69</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 800</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P70        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,66          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 464,81       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P70</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 500</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P71        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 13,92          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 5 568,82       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P71</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 5 600</b> |

| KFZ-Stellplatz im Freien                               | Haus F        | P72        |                                 |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------|
| NFL, m <sup>2</sup>                                    |               |            |                                 | 15,53          |
| objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m <sup>2</sup> |               |            | €                               | 400,06         |
| Produkt                                                |               |            | €                               | 6 212,92       |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>Haus F</b> | <b>P72</b> | <b>geldlastenfrei, gerundet</b> | <b>€ 6 200</b> |



#### 4. VERKEHRSWERTE DER KFZ-STELLPLÄTZE

Die Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 135 bis 141, 144 - 151, 154, 156 bis 167 verbunden mit Wohnungseigentum an den KFZ-Stellplätzen P1, P2, P6, P7, P10 bis P12, P20 bis P23, P37, P38, P47, P48, P52, P57, P58, P63 Motorrad und den KFZ-Stellplatz im Freien P64 bis P72, inliegend im Grundbuch 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60 betragen zum Stichtag 04.05.2026 geldlastenfrei und gerundet:

| 28 KFZ-Stellplätze (19 KFZ in der TG, 9 KFZ im Freien) |               |         | Verkehrswerte |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------|---------------|----------------|
| Haus F                                                 | TG-Stellplatz | P1      | €             | 16 700         |
| Haus F                                                 | TG-Stellplatz | P2      | €             | 15 200         |
| Haus F                                                 | TG-Stellplatz | P6      | €             | 23 600         |
| Haus F                                                 | TG-Stellplatz | P7      | €             | 17 900         |
| Haus F                                                 | TG-Stellplatz | P10     | €             | 15 100         |
| Haus F                                                 | TG-Stellplatz | P11     | €             | 15 100         |
| Haus F                                                 | TG-Stellplatz | P12     | €             | 16 200         |
| Haus A                                                 | TG-Stellplatz | P20     | €             | 17 100         |
| Haus A                                                 | TG-Stellplatz | P21     | €             | 17 800         |
| Haus D                                                 | TG-Stellplatz | P22     | €             | 19 500         |
| Haus D                                                 | TG-Stellplatz | P23     | €             | 18 600         |
| Haus D                                                 | TG-Stellplatz | P37     | €             | 15 100         |
| Haus D                                                 | TG-Stellplatz | P38     | €             | 15 100         |
| Haus E                                                 | TG-Stellplatz | P47     | €             | 15 100         |
| Haus E                                                 | TG-Stellplatz | P48     | €             | 15 100         |
| Haus E                                                 | TG-Stellplatz | P52     | €             | 15 100         |
| Haus E                                                 | TG-Stellplatz | P57     | €             | 15 400         |
| Haus E                                                 | TG-Stellplatz | P58     | €             | 15 400         |
| Haus E                                                 | TG-Stellplatz | P63 (M) | €             | 9 300          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P64     | €             | 5 100          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P65     | €             | 5 100          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P66     | €             | 5 800          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P67     | €             | 5 300          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P68     | €             | 5 600          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P69     | €             | 5 800          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P70     | €             | 5 500          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P71     | €             | 5 600          |
| Haus F                                                 | KFZ im Freien | P72     | €             | 6 200          |
| <b>Summe der Verkehrswerte</b>                         |               |         | <b>€</b>      | <b>358 400</b> |

Pörschach am WS, 10.05.2026

*Handwritten signature of Mag. Karl Dvorak*

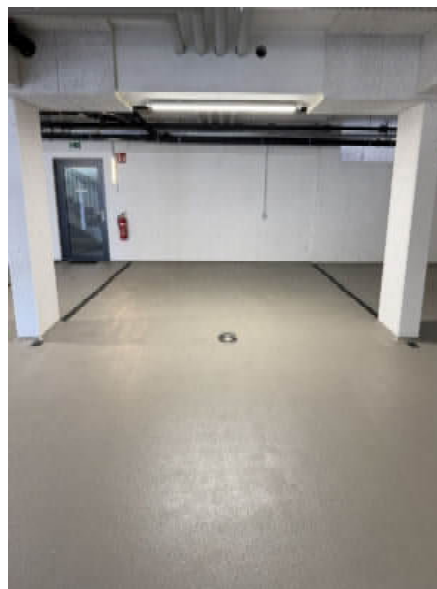
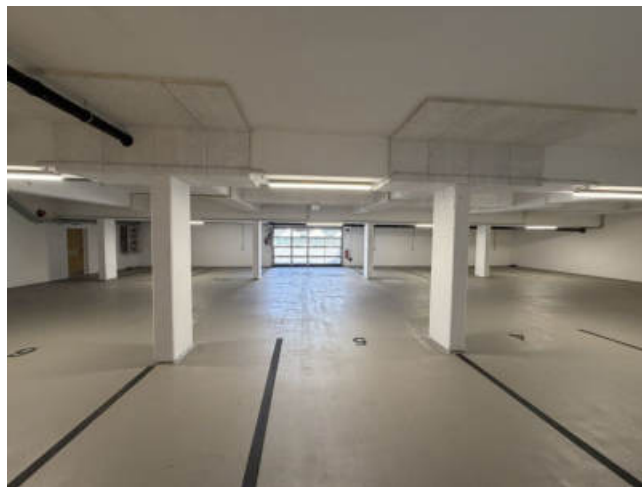


MAG. KARL DVORAK



## 5. FOTODOKUMENTATION

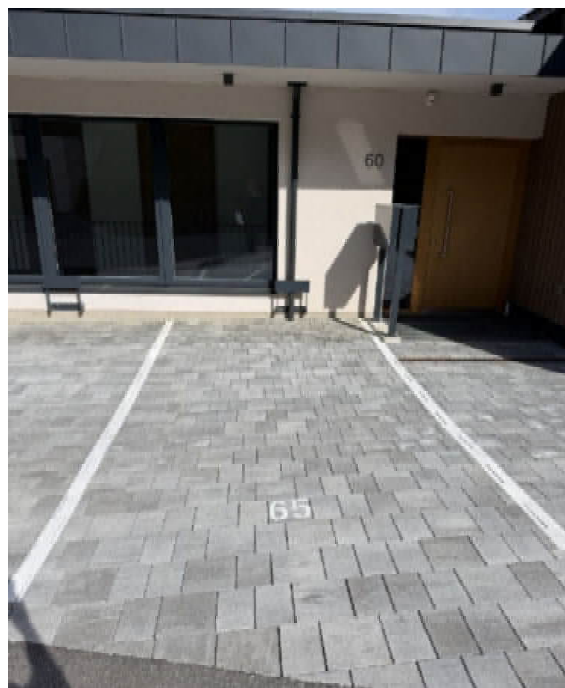
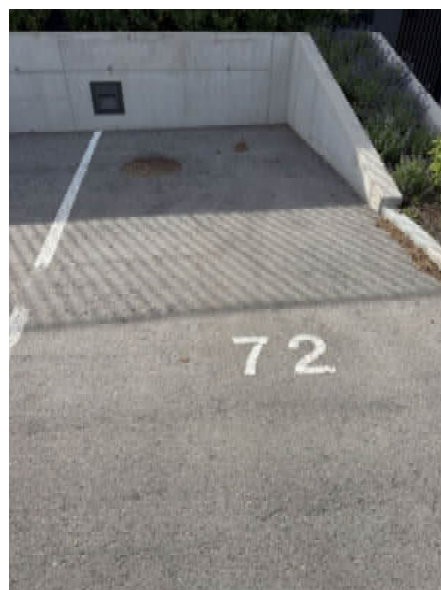
### HAUS F – Tiefgarage 1



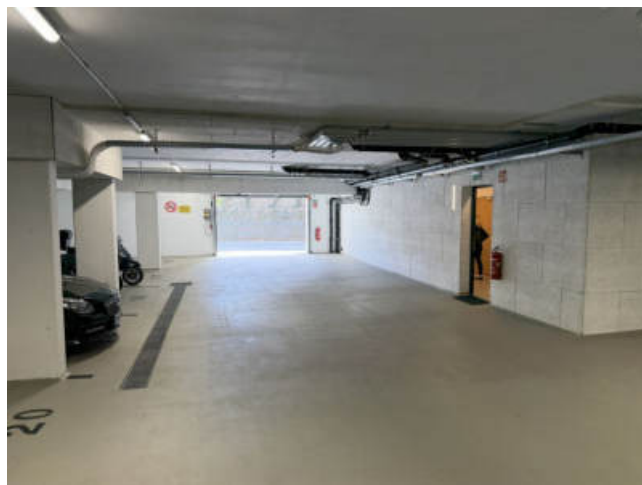


### HAUS F – KFZ-Stellplätze im Freien

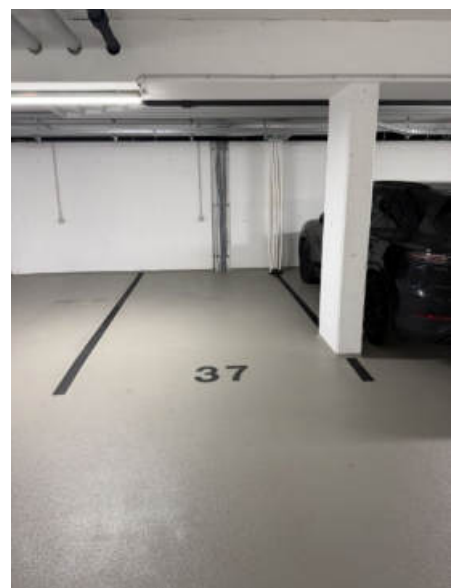
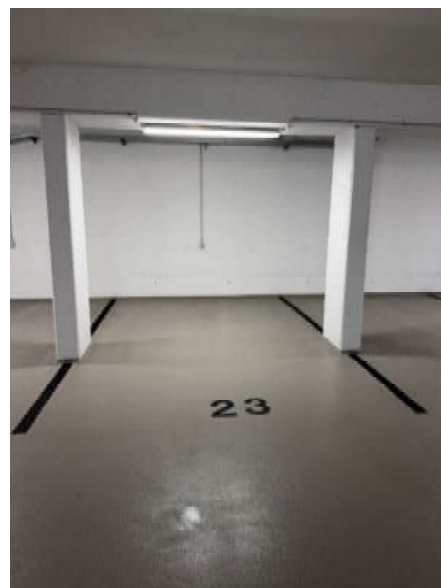
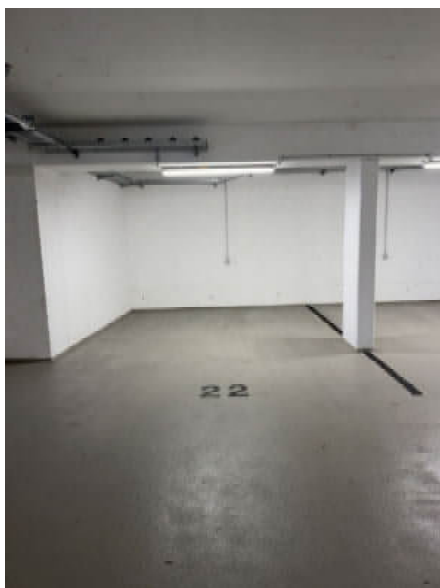
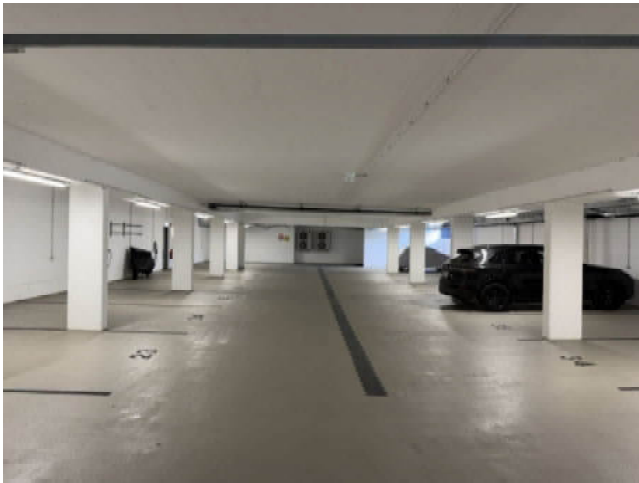




## HAUS A – Tiefgarage 2



## HAUS D – Tiefgarage 3





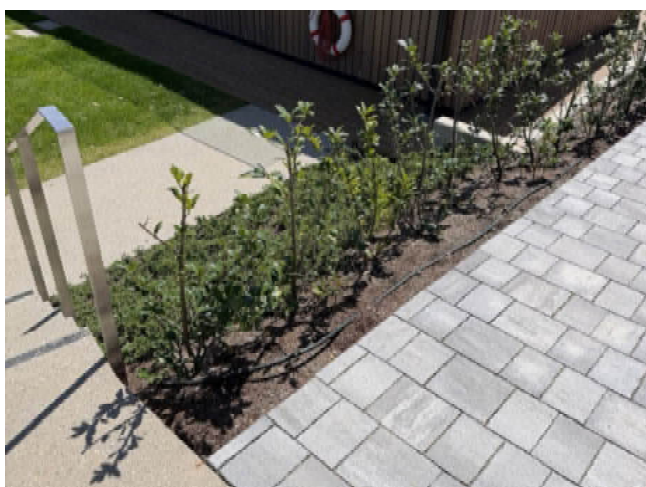
#### HAUS E – Tiefgarage 4

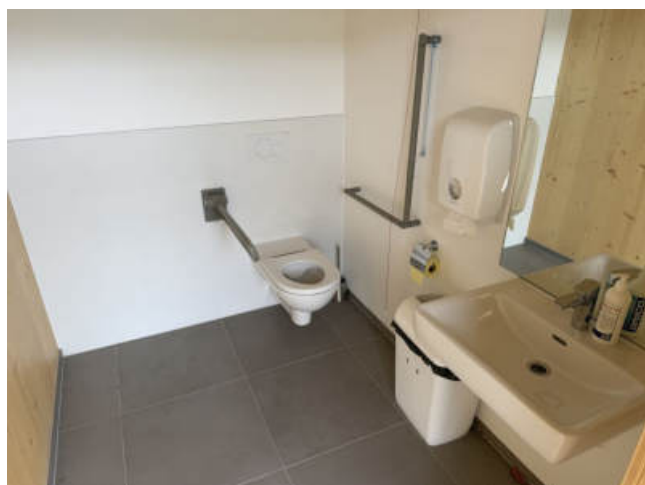
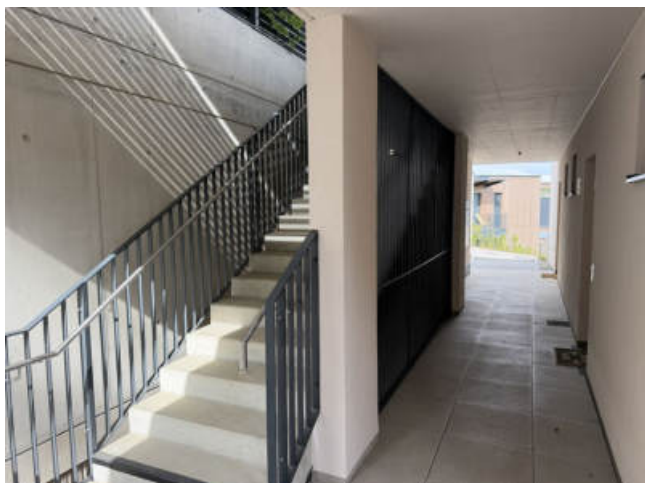




## WOHNHAUSANLAGE







## **6. BEILAGEN**

### **URKUNDE BG 721 TZ 3085/2025**

Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) Liegenschaft EZ 152, Katastralgemeinde 72151 Plescherken, BG Klagenfurt, mit den Grundstücken Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 mit der Grundstücksadresse Plescherken 60, Pistotnik & Krilyszyn Rechtsanwälte GmbH vom 11.03.2025

Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025

Nutzflächenaufstellung (BG 721 TZ 3085/2025) für die Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, KG 72151 Plescherken, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025

### **URKUNDE BG 721 TZ 3530/2021**

Vereinbarung zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner (BG 721 TZ 3530/2021) vom 24.03.2021

### **BESTANDVERTRAG STEG**

Bestandvertrag mit Frau Anna Maria Meßmer, MA betreffend GST-Nr. 613/21 „Steg“ und „Baden“ vom 07./08.08.2025

### **ENERGIEAUSWEISE**

Energieausweise für Wohngebäude (Planung), 9074 Keutschach, Plescherken 60, Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH vom 16.11.2023

### **EIGENTÜMERVORSCHREIBUNGEN**

Monatliche Eigentümergebühren ab 01/2026, Objekt 116, Plescherken 60, 9074 Keutschach am See, Avon Immobilien GmbH vom 15.12.2025

